



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Loira SPV srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simona Zanardini

CF: ZNRSMN70R60A122C

con studio in ALASSIO (SV) Via Croce Bianca 23

telefono: 0182640250

email: simona@studiotecnicozanardini.191.it

PEC: simona.zanardini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Casa rurale con corte a VEZZI PORTIO Via Firpi 1, frazione Loc. San Giorgio, della superficie commerciale omogeneizzata di mq.190,50, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Casa rurale composta da alloggio con mansarda non abitabile, locali di deposito, autorimessa e corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2 - S1/T - 1 - 2 (sottotetto).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 450 sub. 1 (catasto fabbricati) allegato 1-2-3

scheda prot. SV0082819 del 06/07/2006 a firma geom.P.Torcello (allegato 4)

categoria C/6, classe U, consistenza 61 mq, rendita 198,47 Euro, indirizzo catastale: Via San Giorgio snc, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione prot.SV0082819 del 06/07/2006

Coerenze (da planimetria catastale): terrapieno, strada comunale Firpi.

- foglio 8 particella 450 sub. 2 (catasto fabbricati) allegato 1-2-5

scheda prot.SV0082819 del 06/07/2006 a firma geom.P.Torcello (allegato 6)

categoria C/2, classe U, consistenza 56 mq, rendita 133,04 Euro, indirizzo catastale: Via San Giorgio snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione prot.SV0082819 del 06/07/2006.

Coerenze (da planimetria catastale): terrapieno, muri perimetrali su corte esclusiva annessa al sub.3.

- foglio 8 particella 450 sub. 3 (catasto fabbricati) allegato 1-2-7

scheda prot.SV0082819 del 06/07/2006 a firma geom.P.Torcello (allegato 8)

categoria A/7, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via San Giorgio snc, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione prot.SV0082819 del 06/07/2006

Coerenze (da planimetria catastale/estratto di mappa): mapp.452, mapp.355, mapp.355 (strada comunale Firpi), mapp.449, mapp.454, mapp.378.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani seminterrati.

Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

190,50 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 347.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 295.778,75
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore e famiglia quale residenza abituale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

(allegato 9)

ipoteca volontaria attiva,

stipulata il 11/06/2010 a firma di Not.F.Piccolo ai nn. 32.148/4.860 di repertorio, iscritta il 16/06/2010 a Savona ai nn. 6.410/1.105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.600.000,00.

Importo capitale: €.300.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni e 4 mesi.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca volontaria attiva,

stipulata il 12/04/2012 a firma di Not.F.Piccolo ai nn. 32.960/5.610 di repertorio, iscritta il 18/04/2012 a Savona ai nn. 3.850/389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.280.000,00.

Importo capitale: €.137.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva unitamente ad altri beni.

ipoteca legale,

stipulata il 19/05/2017 a firma di Equitalia Servizi di riscossione spa ai nn. 1.938/10.317 di repertorio, iscritta il 22/05/2017 a Savona ai nn. 4.713/684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €.77.800,02.

Importo capitale: €.38.900,01.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento,

stipulato il 11/03/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 937 di repertorio, trascritto il 16/04/2024 a Savona ai nn. 3.509/2.978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di fabbricato monifamiliare. Non esiste condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

(dal 04/12/2003) per la quota di 1/1,

in forza di atto di compravendita stipulato il 04/12/2003 a firma di Not.S.La Faja ai nn. 99.140/6.802 di repertorio, trascritto il 29/12/2003 a Savona ai nn. 14.851/10.094.

Il titolo è riferito a terreno oggetto di edificazione (allegato 10).

Venditore: *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 28/09/2001) per la quota di 1/1.

*** DATO OSCURATO ***

(dal 28/09/2001 fino al 04/12/2003) per la quota di 1/1,

in forza di atto di permuta stipulato il 28/09/2001 a firma di Not.G.L.Romairone ai nn. 54.571 di repertorio.

Il titolo è riferito al terreno mapp.450 e 379.

Venditore: *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1099/2001 e successive varianti,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione **casa rurale** su terreno censito a Catasto al F°8 mapp.48c ora 450,355,377,379,

rilasciata il 03/10/2001 con il n.1.099 di pratica ed in n.4.344 di protocollo (allegato 11).

- 1° Variante con P.di C. n°1.201 prot.2.369 del 12/05/2004 rilasciato a *** DATO OSCURATO *** (allegato 12)

istanza 06/10/2003 prot.4.621 presentata da *** DATO OSCURATO *** ;

istanza di voltura 16/03/2004 prot.1.293 a nome *** DATO OSCURATO *** .

- Denuncia di Inizio Arrività n.335.1 prot.1292 del 16/03/2004 per realizzazione di autorimessa interrata di pertinenza della casa rurale in fase di realizzazione (allegato 13).

- Comunicazione inizio lavori prot.135 del 11/01/2005;

- 2° Variante con P di C. n°1266 prot.4.845 del 13/10/2005 rilasciato a *** DATO OSCURATO *** (allegato 14)

- 3° Variante con Denuncia di Inizio Attività n.417 prot.990 del 24/02/2006 presentata da *** DATO OSCURATO *** (allegato 15)

- Comunicazione di fine lavori prot.3.483 del 29.06.2006

- Agibilità prot.3.830 rilasciata il 20/07/2006 (allegato 16)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC 20.12.2006 - zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vedi giudizio di conformità urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo dello stato attuale emergono difformità nelle consistenze (autorimessa) e della distribuzione degli spazi interni, oltre a quelle inerenti le destinazioni d'uso che comunque risultano urbanisticamente non sanabili. Le difformità nella rappresentazione catastale dovranno essere regolarizzate in conformità con la sanatoria edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa (costo presunto per diritti e spese tecniche): €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal confronto tra i titoli autorizzativi urbanistici ed il rilievo dello stato attuale si evidenziano le seguenti difformità:

sub.1: diversa conformazione e maggiore estensione del vano garage;

sub.2: minime difformità nella distribuzione interna e diversa destinazione d'uso dei vani;

sub.3: minime difformità nella distribuzione interna e nella conformazione delle bucaure; diversa destinazione d'uso del livello sottotetto, autorizzato come piano non abitabile.

Le difformità relative ai cambi di destinazione d'uso o alla maggiore estensione/consistenza non sono urbanisticamente sanabili e devono essere regolarizzate mediante rimessione in pristino.

Le difformità relative alla distribuzione interna e/o alle minime variazioni di conformazione delle bucaure possono essere sanate con idonea pratica comunale e/o di svincolo.

L'immobile risulta **non conforme, ma parzialmente regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per rimessione in pristino (spese edili e tecniche) + pratiche di regolarizzazione urbanistica: €22.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VEZZI PORTIO VIA FIRPI 1, FRAZIONE LOC. SAN GIORGIO

CASA RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Casa rurale con corte a VEZZI PORTIO Via Firpi 1, frazione Loc. San Giorgio, della superficie commerciale omogeneizzata di mq.190,50, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Casa rurale composta da alloggio con mansarda non abitabile, locali di deposito, autorimessa e corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2 - S1/T - 1 - 2 (sottotetto).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 450 sub. 1 (catasto fabbricati) allegato 1-2-3

scheda prot. SV0082819 del 06/07/2006 a firma geom.P.Torcello (allegato 4)

categoria C/6, classe U, consistenza 61 mq, rendita 198,47 Euro, indirizzo catastale: Via San Giorgio snc, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione prot.SV0082819 del 06/07/2006

Coerenze (da planimetria catastale): terrapieno, strada comunale Firpi.

- foglio 8 particella 450 sub. 2 (catasto fabbricati) allegato 1-2-5

scheda prot.SV0082819 del 06/07/2006 a firma geom.P.Torcello (allegato 6)

categoria C/2, classe U, consistenza 56 mq, rendita 133,04 Euro, indirizzo catastale: Via San Giorgio snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione prot.SV0082819 del 06/07/2006.

Coerenze (da planimetria catastale): terrapieno, muri perimetrali su corte esclusiva annessa al sub.3.

- foglio 8 particella 450 sub. 3 (catasto fabbricati) allegato 1-2-7

scheda prot.SV0082819 del 06/07/2006 a firma geom.P.Torcello (allegato 8)

categoria A/7, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via San Giorgio snc, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione prot.SV0082819 del 06/07/2006

Coerenze (da planimetria catastale/estratto di mappa): mapp.452, mapp.355, mapp.355 (strada comunale Firpi), mapp.449, mapp.454, mapp.378.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani seminterrati.

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel territorio del Comune di Vezzi Portio (SV), in zona rurale in declivio lungo la direttrice ovest. Le zone limitrofe hanno destinazione rurale/agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è composta da fabbricato su 4 livelli con circostante corte esclusiva. Autorizzata come "casa rurale" si eleva con struttura in c.a., prospetti intonacati e tinteggiati, copertura a falde con struttura in legno coibentato e manto in tegole di laterizio. Internamente l'edificio è verticalmente distribuito da una scala a doppia rampa che dal piano S2 (livello strada) raggiunge il sottotetto. L'accesso alla proprietà avviene da strada comunale Firpi, attraverso il portone d'accesso all'autorimessa: si rileva infatti che il pignoramento riguarda solo la particella 450, escludendo quelle limitrofe che comprendono il giardino, la piscina, il cancello e strada d'accesso. Per questo motivo, non essendo stata realizzata la scala esterna lungo il prospetto nord prevista in progetto che, in comune con il fabbricato limitrofo, avrebbe consentito l'accesso pedonale all'abitazione direttamente dalla strada, ad oggi per raggiungere i locali di deposito sub.2 al P.S1/T e l'alloggio sub.3 al P.1, occorre attraversare l'autorimessa sub.1. -

Complessivamente la particella mapp.450 occupa una superficie di mq.292 (consistenza catastale), di cui circa 107 coperti dal fabbricato e mq.185 di superfici esterne annesse comprensive di porzioni pavimentate, scale di raccordo dei vari livelli e prato.

- L'autorimessa al piano interrato (livello strada) si presenta "al rustico" con pavimenti in battuto di cemento, pareti perimetrali in c.a. e soffitti privi d'intonaco. Composta da un unico ampio vano la conformazione perimetrale non corrisponde a quella autorizzata (vedi cap. Giudizio di conformità); dispone d'impianto elettrico con canalizzazioni esterne e impianto idrico di sola adduzione. Il varco d'ingresso è protetto da ampio serramento in alluminio anodizzato ad ante battenti; all'interno una porta blindata priva di pannello di rivestimento consente l'accesso alla scala di risalita ai livelli soprastanti (sub.2 e sub.3).
- Il soprastante PS1/T, distaccato dal terrapieno sul fronte posteriore mediante intercapedine ispezionabile, è censito come locale di deposito e composto da due ampi vani, autorizzati come cantina e deposito attrezzi, in realtà impiegati come camera e soggiorno pur non avendo i requisiti di abitabilità (h.interna mt.2,66 inferiore alla minima consentita); completa il piano un locale wc-d dotato di lavabo a mensola, bidet e wc a terra con cassetta di scarico interno muro, doccia con box. All'interno le finiture sono di tipo commerciale: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in piastrelle di materiale ceramico 16x32 nei locali principali, 20x20 nel wc-d; rivestimento nel wc-d in piastrelle di ceramica 20x20 h.2,07mt.; serramenti in alluminio anodizzato con sistema di oscuramento a persiana; porte interne in legno tamburato. L'intero piano risulta allacciato all'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa soprastante, a circolazione d'acqua con alimentazione a GPL con bombola in esterno u.i. e radiatori in alluminio opportunamente disposti nei vari ambienti. Nel vano impiegato come soggiorno è stata rilevata la presenza di un caminetto a legna e di un condizionatore. Lungo il prospetto ovest è posto un porticato da cui, mediante breve scaletta metallica, si accede ad una stretta corte in affaccio sulla strada.
- Il P1° è censito come abitazione (A/7) e comprende soggiorno con parete cottura, dis, una camera, ampio wc-b dotato di 2 lavabo ad incasso, wc e bidet sospesi, vasca idromassaggio 1,80x1,50, Completa il piano ampio terrazzo sul prospetto ovest e scale esterne per accesso alla corte sul prospetto sud. Le finiture sono di tipo commerciale: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in materiale ceramico 16x32 nei vani principali, 20x20 nel wc-b; rivestimento in piastrelle 20x20 nel wc-b h.2,06mt.; serramenti in alluminio anodizzato con sistema di oscuramento a persiana; porte interne in legno tamburato. Gli impianti riprendono quelli del piano sottostante: ad integrazione dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione già descritto è posto un caminetto nel vano soggiorno ed un condizionatore. Mediante scala interna a doppia rampa è possibile risalire dall'alloggio al piano sottotetto che, in difformità da quanto autorizzato con titolo edilizio, ospita 2 ampie camere e un wc-d: la mansarda presenta

soffitto inclinato in legno con h.max. (tavolato al colmo) di mt.2,88 e h.min. (tavolato all'imposta) mt.1,30-1,45; finiture al civile e impianti come il sottostante livello; il wc è dotato di lavabo in vetro su mobile, bidet e wc sospesi con cassetta di scarico interno muro, doccia con box in muratura.

Di nessun impianto è stato fornito il certificato di conformità e/o di regolare esecuzione; tutti sono perciò da revisionare per adeguarli alle normative in oggi vigenti.

Completa la proprietà la corte circostante, suddivisa su più livelli: per la sua conformazione si rinvia alla lettura dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali e della documentazione fotografica. Si precisa che la porzione in aderenza al prospetto nord, in declivio verso la direttrice ovest, che secondo i titoli autorizzativi avrebbe dovuto ospitare una scala esterna di accesso, risulta in realtà una striscia di terreno incolta coperta da vegetazione spontanea. Invece la porzione di corte superiore (ad est del fabbricato), destinata a prato, risulta delimitata a monte dal muro di contenimento del mapp.452 che necessita di verifica di corrispondenza con il confine catastale.

Inoltre si evidenzia che, considerata la conformazione della particella pignorata e l'esclusione dalla procedura del confinante mapp.355, la scala esterna a sud del fabbricato e che attualmente consente dall'abitazione sub.3 di discendere al livello inferiore, non potrebbe più essere impiegata per l'uso a cui è rivolta tenuto conto che il confine di proprietà passa in aderenza ai primi gradini della stessa. In ultimo, osservando la mappa catastale, si rileva ancora che sulla porzione del mapp.355 sul confine sud della particella pignorata, è posizionata la strada carrabile di accesso alla proprietà da Via Firpi, esclusa però dalla procedura.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. abitativa omogeneizzata	190,50	x	100 %	=	190,50
Totale:	190,50				190,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: villa unifamiliare con giardino, terrazzi, pergolati e garage

Indirizzo: Vezzi Portio Via San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 400.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: Vezzi Portio Via Gravani

Superfici principali e secondarie: 237

Superfici accessorie:

Prezzo: 460.000,00 pari a 1.940,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca data delle quotazioni immobiliari (21/12/2023)

Offerta: Ville e villini in stati conservativo ottimo

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore in comune commercio del bene oggetto di procedura la scrivente ha eseguito una prima analisi di mercato e, rilevata in esso la presenza di immobili simili, ha ritenuto applicabile il metodo di stima diretto per comparazione. Eseguita una seconda e più approfondita ricerca, su un'area commercialmente omogenea limitata e circoscritta all'intero territorio comunale di Vezzi Portio, sono stati rilevati immobili oggetto di contrattazioni e creata una scala comparativa in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tenuto pertanto in considerazione l'ubicazione, la composizione, l'esposizione e le finiture, ma anche le modalità di accesso, la scrivente ha ritenuto applicabile un valore unitario medio di €.1.950,00, da moltiplicare per la superficie commerciale omogeneizzata di cui all'allegato 18 (si precisa che tale consistenza è stata computata applicando i coefficienti di cui alla norma ex Uni 10750 e tenuto conto delle destinazioni d'uso e delle superfici assentite e assentibili, non già di quelle effettivamente realizzate e necessitvoli di rimessione in pristino).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,50 x 1.950,00 = **371.475,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 371.475,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 371.475,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa rurale	190,50	0,00	371.475,00	371.475,00
				371.475,00 €	371.475,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 347.975,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 295.778,75**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 221.834,06**

data 12/08/2024

il tecnico incaricato
Simona Zanardini