



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LUCA ESPIS

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Grazia Siccardò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Gerbi

CF:GRBMRC56S09A388K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.marco@studiotecnicogerbi.com

PEC: marco.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAVONA Corso Ricci 30, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **118,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona ed avente accesso dal civ. n° 30 di Corso Agostino Ricci.

L'unità immobiliare, distinta con l'interno n° 10, posta al piano quarto ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è attualmente oggetto di ristrutturazione a seguito di redazione di SCIA presentata in data 04/03/2022 prot. 16403 ma che la stessa in oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti.

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 19.756,20 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in pavimenti e pareti al grezzo, porte interne assenti, finestre in alluminio e vetro e/o legno e vetro ed impianti da realizzare.

L'immobile risulta privo di impianto citofonico e dotato di impianto di ascensore (in oggi non è stato possibile verificarne il funzionamento).

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime in quanto l'immobile è oggetto di ristrutturazione.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 14 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 190 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: Corso Agostino Ricci n. 30 interno 10, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala, altra u.i.u., Corso Ricci, altra u.i.u. e corte condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,03 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.693,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.639,73
Data della valutazione:	14/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1618 di repertorio, trascritta il 20/07/2023 a Savona ai nn. RG 7694 RP 6262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

In data 02/10/2024 l'Amministratore pro-tempore del Condominio ha comunicato che *"in risposta alle vostre domande Vi significhiamo che al momento non ci sono spese condominiali, nè a scadere nè scadute"*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/10/2019), con atto stipulato il 08/10/2019 a firma di Notaio Federico Ruegg ai nn. rep. 46746/24417 di repertorio, trascritto il 17/10/2019 a Savona ai nn. RG 10188 RP 7708

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione societaria (dal 15/12/1986 fino al 08/10/2019), con atto stipulato il 15/12/1986 a firma di Notaio Attilio Bianchi, trascritto il 05/01/1987 a Savona ai nn. RG 156 RP 143

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC in data 21/08/2023 agli Uffici preposti del Comune di Savona, gli stessi hanno comunicato che *"in base ai dati forniti non risultano pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Archivio. Si comunica altresì che l'immobile, essendo stato sede della Caserma dei Carabinieri, era individuato come "obiettivo sensibile" e pertanto il relativo fascicolo edilizio non è presente presso questo Comune"*.

Ad ogni buon conto, a seguito del sopralluogo esperito, si è venuti a conoscenza che l'immobile è stato edificato ante 01 Settembre 1967 ed ad oggi è oggetto di intervento di ristrutturazione a seguito di presentazione di SCIA depositata in data 04/03/2022 prot. 16403 ma che la stessa in oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti.

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 19.756,20 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la SCIA depositata in data 04/03/2022 prot. 16403 ad oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: versamento degli oneri dovuti

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

Costi di regolarizzazione:

- gli oneri dovuti per il piano in oggetto ammontano ad € 52.469,50 circa, che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 19.756,20 circa: € 19.756,20

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura. Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 19.756,20 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lavori eseguiti senza titolo edilizio ancorché la SCIA presentata in data 04/03/2022 prot. 16403 risulta inefficace in quanto il titolare non ha versato gli oneri richiesti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per presentazione pratica DOCFA: € 50,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAVONA CORSO RICCI 30, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAVONA Corso Ricci 30, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **118,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona ed avente accesso dal civ. n° 30 di Corso Agostino Ricci.

L'unità immobiliare, distinta con l'interno n° 10, posta al piano quarto ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è attualmente oggetto di ristrutturazione a seguito di redazione di SCIA presentata in data 04/03/2022 prot. 16403 ma che la stessa in oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti.

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 19.756,20 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in pavimenti e

pareti al grezzo, porte interne assenti, finestre in alluminio e vetro e/o legno e vetro ed impianti da realizzare.

L'immobile risulta privo di impianto citofonico e dotato di impianto di ascensore (in oggi non è stato possibile verificarne il funzionamento).

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime in quanto l'immobile è oggetto di ristrutturazione.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 14 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 190 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: Corso Agostino Ricci n. 30 interno 10, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala, altra u.i.u., Corso Ricci, altra u.i.u. e corte condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 42,0
autobus distante Km 0,1
autostrada distante Km 4,0
ferrovia distante Km 1,0
porto distante Km 2,0

buono 
buono 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	114,16	x	100 %	=	114,16
balcone	15,48	x	25 %	=	3,87
Totale:	129,64				118,03

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **194.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Savona** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, agenzie: Savona, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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	appartamento	118,03	0,00	194.000,00	194.000,00
				194.000,00 €	194.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.306,20**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.693,80**

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:	€. 147.639,73
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:	€. 110.729,80

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAVONA Corso Ricci 30, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **69,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona ed avente accesso dal civ. n° 30 di Corso Agostino Ricci.

L'unità immobiliare, distinta con l'interno n° 11, posta al piano quarto ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è attualmente oggetto di ristrutturazione a seguito di redazione di SCIA presentata in data 04/03/2022 prot. 16403 ma che la stessa in oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti.

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 11.567,72 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in pavimenti e pareti al grezzo, porte interne assenti, finestre in alluminio e vetro ed impianti da realizzare.

L'immobile risulta privo di impianto citofonico e dotato di impianto di ascensore (in oggi non è stato possibile verificarne il funzionamento).

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime in quanto l'immobile è oggetto di ristrutturazione.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 10 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 190 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Corso Agostino Ricci n. 30 interno 11, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala, altra u.i.u., Corso Ricci ed altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,11 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.882,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.749,94
Data della valutazione:	14/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1618 di repertorio, trascritta il 20/07/2023 a Savona ai nn. RG 7694 RP 6262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

In data 02/10/2024 l'Amministratore pro-tempore del Condominio ha comunicato che *"in risposta alle vostre domande Vi significhiamo che al momento non ci sono spese condominiali, nè a scadere nè scadute"*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/10/2019), con atto stipulato il 08/10/2019 a firma di Notaio Federico Ruegg ai nn. rep. 46746/24417 di repertorio, trascritto il 17/10/2019 a Savona ai nn. RG 10188 RP 7708

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione societaria (dal 15/12/1986 fino al 08/10/2019), con atto stipulato il 15/12/1986 a firma di Notaio Attilio Bianchi, trascritto il 05/01/1987 a Savona ai nn. RG 156 RP 143

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC in data 21/08/2023 agli Uffici preposti del Comune di Savona, gli stessi hanno comunicato che *"in base ai dati forniti non risultano pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Archivio. Si comunica altresì che l'immobile, essendo stato sede della Caserma dei Carabinieri, era individuato come "obiettivo sensibile" e pertanto il relativo fascicolo edilizio non è presente presso questo Comune"*.

Ad ogni buon conto, a seguito del sopralluogo esperito, si è venuti a conoscenza che l'immobile è stato edificato ante 01 Settembre 1967 ed ad oggi è oggetto di intervento di ristrutturazione a seguito di presentazione di SCIA depositata in data 04/03/2022 prot. 16403 ma che la stessa in oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti.

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 11.567,72 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la SCIA depositata in data 04/03/2022 prot. 16403 ad oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: versamento degli oneri dovuti.

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

Costi di regolarizzazione:

- gli oneri dovuti per il piano in oggetto ammontano ad € 52.469,50 circa, che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 11.567,72 circa: € 11.567,72

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura. Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 11.567,72 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lavori eseguiti senza titolo edilizio ancorché la SCIA presentata in data 04/03/2022 prot. 16403 risulta inefficace in quanto il titolare non ha versato gli oneri richiesti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per presentazione pratica DOCFA: € 50,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAVONA CORSO RICCI 30, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAVONA Corso Ricci 30, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **69,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona ed avente accesso dal civ. n° 30 di Corso Agostino Ricci.

L'unità immobiliare, distinta con l'interno n° 11, posta al piano quarto ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è attualmente oggetto di ristrutturazione a seguito di redazione di SCIA presentata in data 04/03/2022 prot. 16403 ma che la stessa in oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti.

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 11.567,72 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in pavimenti e

pareti al grezzo, porte interne assenti, finestre in alluminio e vetro ed impianti da realizzare.

L'immobile risulta privo di impianto citofonico e dotato di impianto di ascensore (in oggi non è stato possibile verificarne il funzionamento).

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime in quanto l'immobile è oggetto di ristrutturazione.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 10 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 190 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Corso Agostino Ricci n. 30 interno 11, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala, altra u.i.u., Corso Ricci ed altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 42,0
autobus distante Km 0,1
autostrada distante Km 4,0
ferrovia distante Km 1,0
porto distante Km 2,0

buono 
buono 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	69,11	x	100 %	=	69,11
Totale:	69,11				69,11

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **113.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Savona (SV)**, derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, agenzie: Savona, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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	appartamento	69,11	0,00	113.000,00	113.000,00
				113.000,00 €	113.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.117,72**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.882,28**

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:	€. 85.749,94
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:	€. 64.312,45

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAVONA Corso Ricci 30, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **126,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona ed avente accesso dal civ. n° 30 di Corso Agostino Ricci.

L'unità immobiliare, distinta con l'interno n° 12, posta al piano quarto ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è attualmente oggetto di ristrutturazione a seguito di redazione di SCIA presentata in data 04/03/2022 prot. 16403 ma che la stessa in oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti.

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 21.145,47 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in pavimenti e pareti al grezzo, porte interne assenti, finestre in alluminio e vetro e/o legno e vetro ed impianti da realizzare.

L'immobile risulta privo di impianto citofonico e dotato di impianto di ascensore (in oggi non è stato possibile verificarne il funzionamento).

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime in quanto l'immobile è oggetto di ristrutturazione.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 14 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 190 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 645,12 Euro, indirizzo catastale: Corso Agostino Ricci n. 30 interno 12, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala, corte condominiale, Via Don Minzoni, Corso Ricci ed altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,33 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.304,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.658,85
Data della valutazione:	14/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1618 di repertorio, trascritta il 20/07/2023 a Savona ai nn. RG 7694 RP 6262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

In data 02/10/2024 l'Amministratore pro-tempore del Condominio ha comunicato che *"in risposta alle vostre domande Vi significhiamo che al momento non ci sono spese condominiali, nè a scadere nè scadute"*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/10/2019), con atto stipulato il 08/10/2019 a firma di Notaio Federico Ruegg ai nn. rep. 46746/24417 di repertorio, trascritto il 17/10/2019 a Savona ai nn. RG 10188 RP 7708

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione societaria (dal 15/12/1986 fino al 08/10/2019), con atto stipulato il 15/12/1986 a firma di Notaio Attilio Bianchi, trascritto il 05/01/1987 a Savona ai nn. RG 156 RP 143

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC in data 21/08/2023 agli Uffici preposti del Comune di Savona, gli stessi hanno comunicato che *"in base ai dati forniti non risultano pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Archivio. Si comunica altresì che l'immobile, essendo stato sede della Caserma dei Carabinieri, era individuato come "obiettivo sensibile" e pertanto il relativo fascicolo edilizio non è presente presso questo Comune"*.

Ad ogni buon conto, a seguito del sopralluogo esperito, si è venuti a conoscenza che l'immobile è stato edificato ante 01 Settembre 1967 ed ad oggi è oggetto di intervento di ristrutturazione a seguito di presentazione di SCIA depositata in data 04/03/2022 prot. 16403 ma che la stessa in oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti.

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 21.145,47 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la SCIA depositata in data 04/03/2022 prot. 16403 ad oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: versamento degli oneri dovuti

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

Costi di regolarizzazione:

- gli oneri dovuti per il piano in oggetto ammontano ad € 52.469,50 circa, che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 21.145,47circa: €21.145,47

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura. Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 21.145,47 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lavori eseguiti senza titolo edilizio ancorché la SCIA presentata in data 04/03/2022 prot. 16403 risulta inefficace in quanto il titolare non ha versato gli oneri richiesti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per presentazione pratica DOCFA: €50,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAVONA CORSO RICCI 30, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAVONA Corso Ricci 30, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **126,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Savona ed avente accesso dal civ. n° 30 di Corso Agostino Ricci.

L'unità immobiliare, distinta con l'interno n° 12, posta al piano quarto ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa, è attualmente oggetto di ristrutturazione a seguito di redazione di SCIA presentata in data 04/03/2022 prot. 16403 ma che la stessa in oggi risulta sospesa in quanto il Comune di Savona è in attesa del versamento degli oneri richiesti e dovuti.

Si precisa che tanto le necessarie opere edilizie quanto gli oneri da versarsi dovranno, obbligatoriamente, coinvolgere l'intero immobile, escludendo di fatto un'attività edilizia mirata ai singoli immobili oggetto della presente procedura.

Dalle informazioni assunte, indicativamente, gli oneri dovuti (contributo di costruzione, monetizzazione posti auto, standards urbanistici e contributo straordinario), per il piano in oggetto, ammontano ad € 52.469,50 circa che proporzionati alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 21.145,47 circa che vengono decurtati dalla valutazione della stessa.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in pavimenti e

pareti al grezzo, porte interne assenti, finestre in alluminio e vetro e/o legno e vetro ed impianti da realizzare.

L'immobile risulta privo di impianto citofonico e dotato di impianto di ascensore (in oggi non è stato possibile verificarne il funzionamento).

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano pessime in quanto l'immobile è oggetto di ristrutturazione.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 14 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 190 sub. 40 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 645,12 Euro, indirizzo catastale: Corso Agostino Ricci n. 30 interno 12, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: vano scala, corte condominiale, Via Don Minzoni, Corso Ricci ed altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 42,0
autobus distante Km 0,1
autostrada distante Km 4,0
ferrovia distante Km 1,0
porto distante Km 2,0

buono 
buono 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	122,30	x	100 %	=	122,30
balcone	16,11	x	25 %	=	4,03
Totale:	138,41				126,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **206.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 206.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 206.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Savona** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari simili, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, agenzie: Savona, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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	appartamento	126,33	0,00	206.000,00	206.000,00
				206.000,00 €	206.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.695,47**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.304,53**

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:	€. 156.658,85
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:	€. 117.494,14

data 14/10/2024

il tecnico incaricato
Marco Gerbi