



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Eugenio Tagliasacchi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. FURIO ROBOTTI**

CF:RBTFRU43A08I480K  
con studio in SAVONA (SV) VIA ROSSELLI 1/22  
telefono: 0039019814947  
email: furio.robotti@libero.it  
PEC: furio.robotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a CASANOVA LERRONE Piazza IV Novembre civ. 11, frazione BORGO, della superficie commerciale di **97,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è posto in fabbricato signorile costruito indicativamente negli anni '30, in buone condizioni, sito al piano secondo composto da tre camere, un grande salone/ingresso, bagno, disimpegno e cucina abitabile.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e ACS (acqua calda sanitaria) con caldaia munita di canna fumaria sfociante a tetto e di una stufa a pellet posta nella sala.

Per l'impianto di riscaldamento non è stato reperito il libretto di caldaia.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, oscuranti, persiane e zanzariere.

Impianto elettrico con linee esterne non certificato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 4, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 118 mq, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA IV NOVEMBRE, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: EST: piazza IV novembre, NORD: terreno, SUD: fabbricato in aderenza, OVEST: area privata

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 156.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 156.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/07/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**NOTA BENE: doValue S.p.A., per Credito acquisito da Credit Agricole Italia** (già Credit Agricole CARIPARMA S.p.A),

(denominazione assunta da doBank S.p.A. in forza di delibera assunta dall'Assemblea Straordinaria con verbale del dott. Salvatore Mariconda, Notaio in Roma, in data 5 marzo 2019 n. 14941 di Repertorio e n. 10098 di Raccolta – iscritto presso il Registro imprese di Verona in data 25/06/2019 con protocollo di deposito n. 62733/2019 del 24/06/2019 come da provvedimento autorizzativo della Banca Centrale Europea del 21 giugno 2019), società di nazionalità italiana, con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Verona 00390840239, partita IVA 02659940239, **nella sua qualità di procuratore di Credit Agricole Italia** (già Credit Agricole CARIPARMA S.p.A., già Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.), con sede in Parma, Via dell'Università 1, cod. fisc. e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Parma 02113530345

##### **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:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/06/2018 a firma di TRIBUNALE DI PARMA ai nn. REP. 2583 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 140000,00.

Importo capitale: 140000,00

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/02/2021 ai nn. 203 di repertorio, trascritta il 12/03/2021 ai nn. 2933/2321, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Allo stato proprietario per l'intero.**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (dal 29/05/2003), con atto stipulato il 29/05/2003 a firma di NOTAIO BERTANI STEFANO ai nn. 91643 di repertorio, registrato il 17/06/2003 a RIVAROLO CANAVESE ai nn. 387, trascritto il 05/06/2003 a RIVAROLO CANAVESE ai nn. 7487/5577

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da [REDACTED] e [REDACTED] (dal 27/12/1990 fino al 23/11/1997), con atto stipulato il 27/12/1990 a firma di NOTAIO BASSO DI ALBENGA ai nn. 10551 di repertorio, registrato il 16/01/1991 a ALBENGA ai nn. 393.

Protocollo n. 186347 Voltura in atti dal 15/10/2001 - COMPRAVENDITA P. I. M. (n. 2299.1/1991)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] con la quale ereditano [REDACTED] ed [REDACTED] r la quota di 250/1000 ciascuno (dal 23/11/1997 fino al 29/05/2003), registrato il 08/04/1999 a TORINO ai nn. VOLUME 7902 N. 35.

Protocollo catastale n. SV0211104 in atti dal 07/11/2003

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), redatto ai sensi dell'art. 24 e succ. della Legge Regionale n. 36 del 04/09/97 (L.U.R) disciplina

l'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale del Comune di CASANOVA LERRONE.

L'immobile ricade in zona RC42.

--Superficie: 6.200 [mq] circa.

--Altitudine: max 260 [m], min 255 [m].

--Acclività media: 8,1%.

--Soleggiamento: ottimo.

--Esposizione: sud.

--Accessibilità e viabilità: buona da via "Piazza Nuova", che si diparte dalla strada provinciale N. 6 "Albenga-Casanova Lerrone-Passo del Cesio" e discreta per gli edifici che si attestano sulla strada comunale "Casanova-Fascei-Borgo".

--Dotazione di reti tecnologiche: sono presenti tutte le reti di cui:

- a)- Illuminazione di strade, piazze, vicoli, slarghi, ecc;
- b)- Reti idriche, con relativi impianti di prelievo e distribuzione;
- c)- Reti fognarie con relativi impianti di depurazione (fossa Imhoff);
- d)- Cabine di trasformazione e reti di distribuzione dell'energia elettrica;
- e)- Impianto di deposito e rete di distribuzione del gas;
- f)- Rete telefonica tradizionale ed antenne per la telefonia mobile.

Gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno avvenire, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

--conservare, ove esistenti e/o individuabili, gli elementi di pregio;

--mantenere il più possibile gli elementi strutturali e di finitura originari;

--migliorare l'utilizzo del fabbricato, recuperando ad uso abitativo tutti i locali.

Gli interventi su tali edifici possono prevedere:

--il recupero totale della volumetria accertabile;

--i rifacimenti e la ricomposizione parzialmente limitata delle coperture, purché sia mantenuta la differenza dei livelli;

--variazioni limitate ai tracciati dei percorsi secondari;  
--l'esecuzione di facciate intonacate quando non sia possibile mantenere parti esistenti della facciata originaria in pietra.

Per gli Ambiti "RC" sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- A)- Manutenzione ordinaria.
- B)- Manutenzione straordinaria.
- C)- Restauro.
- D)- Risanamento conservativo.
- E)- Ristrutturazione edilizia.
- F)- Mutamento di destinazione d'uso senza opere.
- G)- Interventi di demolizione.
- H)- Sostituzione edilizia.
- I)- Interventi di ricostruzione su sedime.
- L)- Ampliamento – Adeguamento igienico-tecnologico.
- M)- Interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale.
- N)- Ristrutturazione urbanistica.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

##### **N. 0.**

Il Comune di Casanova Lerrone ha comunicato per e-mail che non sono state reperite pratiche edilizie per l'immobile oggetto di perizia

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASANOVA LERRONE PIAZZA IV NOVEMBRE CIV. 11, FRAZIONE BORG

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASANOVA LERRONE Piazza IV Novembre civ. 11, frazione BORG, della

superficie commerciale di **97,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è posto in fabbricato signorile costruito indicativamente negli anni '30, in buone condizioni, sito al piano secondo composto da tre camere, un grande salone/ingresso, bagno, disimpegno e cucina abitabile.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e ACS (acqua calda sanitaria) con caldaia munita di canna fumaria sfociante a tetto e di una stufa a pellet posta nella sala.

Per l'impianto di riscaldamento non è stato reperito il libretto di caldaia.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, oscuranti, persiane e zanzariere.

Impianto elettrico con linee esterne non certificato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 4, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 118 mq, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA IV NOVEMBRE, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: EST: piazza IV novembre, NORTH: terreno, SOUTH: fabbricato in aderenza, OVEST: area privata

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido



#### COLLEGAMENTI

autobus



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito agli inizi del '900 (mancanza di una data certa), si eleva in n.3 piani fuori terra aventi destinazione d'uso in parte abitativa ed in parte a magazzino.

La palazzina ha vecchia e solida struttura in pietra e mattoni pieni, risalente ai primi del 1900;

L'appartamento, sito al piano secondo dell'immobile, ha accesso sul lato est dalla strada principale (piazza IV Novembre), attraverso il vano scala comune.

Non sono mai stati alterati i volumi originali né le facciate, che hanno mantenuto l'aspetto originale, con disposizione ordinata e simmetrica delle aperture.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso/salone, tre ampie stanze, cucina abitabile, bagno, un disimpegno. Tutti i locali sono ben aerati ed illuminati da finestre che prospettano sulla strada comunale e su aree private. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia o in ceramica o in cementine, le porte sono in legno verniciato. I serramenti esterni sono quelli originali, in legno con vetro singolo, dotati, alcuni di oscuranti interni, ma tutte di persiane esterne in legno e di zanzariere.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas di rete con caldaia e radiatori in acciaio in tutte le stanze, nella sala è anche presente una stufa a pellet. Canne fumarie sfocianti a tetto.

L'impianto elettrico è di vecchia realizzazione, con cavi esterni, non certificato  
Il bagno ha pareti rivestite in ceramica, completo di elementi sanitari, in discrete condizioni.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	97,75	x	100 %	=	97,75
<b>Totale:</b>	<b>97,75</b>				<b>97,75</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata tenendo conto dei dati pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2020, nonché sulla base dell'esperienza personale, e tenuto conto dello stato di manutenzione

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,75 x 1.600,00 = **156.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 156.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 156.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata sviluppata tenendo conto dei dati pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2020, nonché sulla base dell'esperienza personale, e tenuto conto dello stato di manutenzione

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,75	0,00	156.400,00	156.400,00
				<b>156.400,00 €</b>	<b>156.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 156.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 156.400,00</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€ 117.300,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2021

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B** appartamento a CASANOVA LERRONE Piazza IV Novembre civ. 11, frazione BORGIO, della superficie commerciale di **95,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento posto in fabbricato signorile indicativamente degli anni '30, in buone condizioni, sito al piano secondo composto da ingresso/disimpegno, quattro camere, un salone, w.c., cucina abitabile e terrazza coperta da tettoia in lamiera.

L'immobile non è dotato di riscaldamento, mentre un boiler elettrico fornisce l'acqua calda sanitaria, finestre in legno con vetro singolo, oscuranti, persiane e zanzariere.

Impianto elettrico con linee esterne non certificato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 3, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA IV NOVEMBRE, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: EST: piazza IV novembre, NORD: terreno, SUD: fabbricato in aderenza, OVEST: area privata

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,99 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 139.188,84</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 139.188,84</b>
Data della valutazione:	<b>28/07/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile affittato saltuariamente

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**NOTA BENE: doValue S.p.A., per Credito acquisito da Credit Agricole Italia (già Credit Agricole**

CARIPARMA S.p.A),

(denominazione assunta da doBank S.p.A. in forza di delibera assunta dall'Assemblea Straordinaria con verbale del dott. Salvatore Mariconda, Notaio in Roma, in data 5 marzo 2019 n. 14941 di Repertorio e n. 10098 di Raccolta – iscritto presso il Registro imprese di Verona in data 25/06/2019 con protocollo di deposito n. 62733/2019 del 24/06/2019 come da provvedimento autorizzativo della Banca Centrale Europea del 21 giugno 2019), società di nazionalità italiana, con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Verona 00390840239, partita IVA 02659940239, nella sua qualità di procuratore di Credit Agricole Italia ( già Credit Agricole CARIPARMA S.p.A., già Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.), con sede in Parma, Via dell'Università 1, cod. fisc. e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Parma 02113530345

#### **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:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/06/2018 a firma di TRIBUNALE DI PARMA ai nn. REP. 2583 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 140000,00.

Importo capitale: 140000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/02/2021 ai nn. 203 di repertorio, trascritta il 12/03/2021 ai nn. 2933/2321, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Allo stato proprietario per l'intero.**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (dal 29/05/2003), con atto stipulato il 29/05/2003 a firma di NOTAIO BERTANI STEFANO ai nn. 91643 di repertorio, registrato il 17/06/2003 a RIVAROLO CANAVESE ai nn. 387, trascritto il 05/06/2003 a RIVAROLO CANAVESE ai nn. 7487/5577

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da [REDACTED] (dal 27/12/1990 fino al 23/11/1997), con atto stipulato il 27/12/1990 a firma di NOTAIO BASSO DI ALBENGA ai nn. 10551 di repertorio, registrato il 16/01/1991 a ALBENGA ai nn. 393.

Protocollo n. 186347 Voltura in atti dal 15/10/2001 - COMPRAVENDITA P. I. M. (n. 2299.1/1991)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] con la quale ereditano [REDACTED] per la quota di 250/1000 ciascuno (dal 23/11/1997 fino al 29/05/2003), registrato il 08/04/1999 a TORINO ai nn. VOLUME 7902 N. 35.

Protocollo catastale n. SV0211104 in atti dal 07/11/2003 - altri proprietari [REDACTED] ed [REDACTED] per la quota di 250/1000 ciascuno

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), redatto ai sensi dell'art. 24 e succ. della Legge Regionale n. 36 del 04/09/97 (L.U.R) disciplina

l'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale del Comune di CASANOVA LERRONE.

L'immobile ricade in zona RC42.

--Superficie: 6.200 [mq] circa.

--Altitudine: max 260 [m], min 255 [m].

--Acclività media: 8,1%.

--Soleggiamento: ottimo.

--Esposizione: sud.

--Accessibilità e viabilità: buona da via "Piazza Nuova", che si diparte dalla strada provinciale N. 6 "Albenga-Casanova Lerrone-Passo del Cesio" e discreta per gli edifici che si attestano sulla strada comunale "Casanova-Fascei-Borgo".

--Dotazione di reti tecnologiche: sono presenti tutte le reti di cui:

- a)- Illuminazione di strade, piazze, vicoli, slarghi, ecc;
- b)- Reti idriche, con relativi impianti di prelievo e distribuzione;
- c)- Reti fognarie con relativi impianti di depurazione (fossa Imhoff);
- d)- Cabine di trasformazione e reti di distribuzione dell'energia elettrica;
- e)- Impianto di deposito e rete di distribuzione del gas;
- f)- Rete telefonica tradizionale ed antenne per la telefonia mobile.

Gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno avvenire, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

--conservare, ove esistenti e/o individuabili, gli elementi di pregio;

--mantenere il più possibile gli elementi strutturali e di finitura originari;

--migliorare l'utilizzo del fabbricato, recuperando ad uso abitativo tutti i locali.

Gli interventi su tali edifici possono prevedere:

--il recupero totale della volumetria accertabile;

--i rifacimenti e la ricomposizione parzialmente limitata delle coperture, purché sia mantenuta la differenza dei livelli;

--variazioni limitate ai tracciati dei percorsi secondari;

--l'esecuzione di facciate intonacate quando non sia possibile mantenere parti esistenti della facciata

originaria in pietra.

Per gli Ambiti "RC" sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- A)- Manutenzione ordinaria.
- B)- Manutenzione straordinaria.
- C)- Restauro.
- D)- Risanamento conservativo.
- E)- Ristrutturazione edilizia.
- F)- Mutamento di destinazione d'uso senza opere.
- G)- Interventi di demolizione.
- H)- Sostituzione edilizia.
- I)- Interventi di ricostruzione su sedime.
- L)- Ampliamento – Adeguamento igienico-tecnologico.
- M)- Interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale.
- N)- Ristrutturazione urbanistica.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. 0.**

Il Comune di Casanova Lerrone ha comunicato per e-mail che non sono state reperite pratiche edilizie per l'immobile oggetto di perizia

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Comunicazione del Comune di Casanova Lerrone che non sono state reperite pratiche edilizie per l'immobile oggetto di perizia

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASANOVA LERRONE PIAZZA IV NOVEMBRE CIV. 11, FRAZIONE BORGIO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CASANOVA LERRONE Piazza IV Novembre civ. 11, frazione BORGIO, della superficie commerciale di **95,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* )

L'appartamento posto in fabbricato signorile indicativamente degli anni '30, in buone condizioni, sito al piano secondo composto da ingresso/disimpegno, quattro camere, un salone, w.c., cucina abitabile e terrazza coperta da tettoia in lamiera.

L'immobile non è dotato di riscaldamento, mentre un boiler elettrico fornisce l'acqua calda sanitaria, finestre in legno con vetro singolo, oscuranti, persiane e zanzariere.

Impianto elettrico con linee esterne non certificato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 3, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA IV NOVEMBRE, piano: 2, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: EST: piazza IV novembre, NORTH: terreno, SOUTH: fabbricato in aderenza, OVEST: area privata

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido



#### COLLEGAMENTI

autobus



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, costruito agli inizi del '900 (mancanza di una data certa), si eleva in n.3 piani fuori terra aventi destinazione d'uso in parte abitativa ed in parte a magazzino.

La palazzina ha vecchia e solida struttura in pietra e mattoni pieni, risalente ai primi del 1900;

L'appartamento, sito al piano secondo dell'immobile, ha accesso sul lato est dalla strada principale (piazza IV Novembre), attraverso il vano scala comune.

Non sono mai stati alterati i volumi originali né le facciate, che hanno mantenuto l'aspetto originale, con disposizione ordinata e simmetrica delle aperture.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso/disimpegno, quattro ampie stanze, cucina abitabile, w.c. all'interno del vano cucina, una sala ed una terrazza. Tutti i locali sono ben aerati ed illuminati da finestre che prospettano sulla strada comunale e su aree private. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia o in ceramica, le porte sono in legno verniciato. I serramenti esterni sono quelli originali, in legno con vetro singolo, dotati, alcuni di oscuranti interni, ma tutte di persiane esterne in legno e di zanzariere.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento mentre l'ACS è fornita da boiler elettrico.

L'impianto elettrico è di vecchia realizzazione, con cavi esterni, non certificato

Il w.c. ha pareti rivestite in ceramica, completo di elementi sanitari, in discrete condizioni.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	91,60	x	100 %	=	91,60
Terrazza	13,31	x	33 %	=	4,39
<b>Totale:</b>	<b>104,91</b>				<b>95,99</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata tenendo conto dei dati pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2020, nonchè sulla base dell'esperienza personale, e tenuto conto dello stato di manutenzione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,99 x 1.450,00 = **139.188,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 139.188,84**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 139.188,84**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è stata sviluppata tenendo conto dei dati pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2020, nonchè sulla base dell'esperienza personale, e tenuto conto dello stato di manutenzione

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	95,99	0,00	139.188,84	139.188,84
				<b>139.188,84 €</b>	<b>139.188,84 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.188,84**

**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: **€ 139.188,84**

**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: **€ 104.391,63**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2021

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**C** sottotetto non abitabile a CASANOVA LERRONE Piazza IV Novembre civ. 11, frazione BORGO, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il magazzino/sottotetto è posto in un fabbricato signorile indicativamente degli anni '30, in pessime condizioni, sito al piano sottotetto composto da ampio locale ma utilizzabile solo in parte poichè la copertura a falda permette di accedere nella zona con altezza utile maggiore di mt 1,50;

pavimento in travi di legno e copertura a vista dell'orditura primaria e secondaria, manto in tegole marsigliesi.

L'immobile è privo di qualsiasi impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di H media 2,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 161,96 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA IV NOVEMBRE , piano: sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: EST: piazza IV novembre, NORD: terreno, SUD: fabbricato in aderenza, OVEST: area privata

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/07/2021</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**NOTA BENE:** doValue S.p.A., per Credito acquisito da Credit Agricole Italia (già Credit Agricole CARIPARMA S.p.A),



(denominazione assunta da doBank S.p.A. in forza di delibera assunta dall'Assemblea Straordinaria con verbale del dott. Salvatore Mariconda, Notaio in Roma, in data 5 marzo 2019 n. 14941 di Repertorio e n. 10098 di Raccolta – iscritto presso il Registro imprese di Verona in data 25/06/2019 con protocollo di deposito n. 62733/2019 del 24/06/2019 come da provvedimento autorizzativo della Banca Centrale Europea del 21 giugno 2019), società di nazionalità italiana, con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Verona 00390840239, partita IVA 02659940239, nella sua qualità di procuratore di Credit Agricole Italia ( già Credit Agricole CARIPARMA S.p.A., già Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.), con sede in Parma, Via dell'Università 1, cod. fisc. e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Parma 02113530345

#### **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:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/06/2018 a firma di TRIBUNALE DI PARMA ai nn. REP. 2583 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 140000,00.

Importo capitale: 140000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/02/2021 ai nn. 203 di repertorio, trascritta il 12/03/2021 ai nn. 2933/2321, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Allo stato proprietario per l'intero.**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (dal 29/05/2003), con atto stipulato il 29/05/2003 a firma di NOTAIO BERTANI STEFANO ai nn. 91643 di repertorio, registrato il 17/06/2003 a RIVAROLO CANAVESE ai nn. 387, trascritto il 05/06/2003 a RIVAROLO CANAVESE ai nn. 7487/5577

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA da [REDACTED] e [REDACTED] (dal 27/12/1990 fino al 23/11/1997), con atto stipulato il 27/12/1990 a firma di NOTAIO BASSO DI ALBENGA ai nn. 10551 di repertorio, registrato il 16/01/1991 a ALBENGA ai nn. 393.

Protocollo n. 186347 Voltura in atti dal 15/10/2001 - COMPRAVENDITA P. I. M. (n. 2299.1/1991)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] con la quale ereditano [REDACTED] ed [REDACTED] per la quota di 250/1000 ciascuno (dal 23/11/1997 fino al 29/05/2003), registrato il 08/04/1999 a TORINO ai nn. VOLUME 7902 N. 35.

Protocollo catastale n. SV0211104 in atti dal 07/11/2003 - altri proprietari [REDACTED] ed [REDACTED] per la quota di 250/1000 ciascuno

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), redatto ai sensi dell'art. 24 e succ. della Legge Regionale n. 36 del 04/09/97 (L.U.R) disciplina

l'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale del Comune di CASANOVA LERRONE.

L'immobile ricade in zona RC42.

--Superficie: 6.200 [mq] circa.

--Altitudine: max 260 [m], min 255 [m].

--Acclività media: 8,1%.

--Soleggiamento: ottimo.

--Esposizione: sud.

--Accessibilità e viabilità: buona da via "Piazza Nuova", che si diparte dalla strada provinciale N. 6 "Albenga-Casanova Lerrone-Passo del Cesio" e discreta per gli edifici che si attestano sulla strada comunale "Casanova-Fascei-Borgo".

--Dotazione di reti tecnologiche: sono presenti tutte le reti di cui:

- a)- Illuminazione di strade, piazze, vicoli, slarghi, ecc;
- b)- Reti idriche, con relativi impianti di prelievo e distribuzione;
- c)- Reti fognarie con relativi impianti di depurazione (fossa Imhoff);
- d)- Cabine di trasformazione e reti di distribuzione dell'energia elettrica;
- e)- Impianto di deposito e rete di distribuzione del gas;
- f)- Rete telefonica tradizionale ed antenne per la telefonia mobile.

Gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno avvenire, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

--conservare, ove esistenti e/o individuabili, gli elementi di pregio;

--mantenere il più possibile gli elementi strutturali e di finitura originari;

--migliorare l'utilizzo del fabbricato, recuperando ad uso abitativo tutti i locali.

Gli interventi su tali edifici possono prevedere:

--il recupero totale della volumetria accertabile;

--i rifacimenti e la ricomposizione parzialmente limitata delle coperture, purché sia mantenuta la differenza dei livelli;

--variazioni limitate ai tracciati dei percorsi secondari;

--l'esecuzione di facciate intonacate quando non sia possibile mantenere parti esistenti della facciata

originaria in pietra.

Per gli Ambiti "RC" sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- A)- Manutenzione ordinaria.
- B)- Manutenzione straordinaria.
- C)- Restauro.
- D)- Risanamento conservativo.
- E)- Ristrutturazione edilizia.
- F)- Mutamento di destinazione d'uso senza opere.
- G)- Interventi di demolizione.
- H)- Sostituzione edilizia.
- I)- Interventi di ricostruzione su sedime.
- L)- Ampliamento – Adeguamento igienico-tecnologico.
- M)- Interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale.
- N)- Ristrutturazione urbanistica.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. 0.**

Il Comune di Casanova Lerrone ha comunicato per e-mail che non sono state reperite pratiche edilizie per l'immobile oggetto di perizia

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Comunicazione del Comune di Casanova Lerrone che non sono state reperite pratiche edilizie per l'immobile oggetto di perizia

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASANOVA LERRONE PIAZZA IV NOVEMBRE CIV. 11, FRAZIONE BORGIO

**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO C

**sottotetto non abitabile** a CASANOVA LERRONE Piazza IV Novembre civ. 11, frazione BORGIO, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* )

Il magazzino/sottotetto è posto in un fabbricato signorile indicativamente degli anni '30, in pessime condizioni, sito al piano sottotetto composto da ampio locale ma utilizzabile solo in parte poichè la copertura a falda permette di accedere nella zona con altezza utile maggiore di mt 1,50;

pavimento in travi di legno e copertura a vista dell'orditura primaria e secondaria, manto in tegole marsigliesi.

L'immobile è privo di qualsiasi impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di H media 2,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 161,96 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA IV NOVEMBRE , piano: sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: EST: piazza IV novembre, NORD: terreno, SUD: fabbricato in aderenza, OVEST: area privata

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto	101,00	x	100 %	=	101,00
<b>Totale:</b>	<b>101,00</b>				<b>101,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata tenendo conto dei dati pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2020, nonchè sulla base dell'esperienza personale, e tenuto conto dello stato di manutenzione

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 500,00 = **50.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 50.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 50.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è stata sviluppata tenendo conto dei dati pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2020, nonché sulla base dell'esperienza personale, e tenuto conto dello stato di manutenzione

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	sottotetto non abitabile	101,00	0,00	50.500,00	50.500,00
				<b>50.500,00 €</b>	<b>50.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.500,00**

**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: **€ 50.500,00**

**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: **€ 37.875,00**

data 28/07/2021

il tecnico incaricato  
Geom. FURIO ROBOTTI