



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesca Buffa

CF:BFFFNC76E60E632H

con studio in ALBENGA (SV) VIA AMALFI 14

telefono: 0182941669

email: francescabuffa.arch@gmail.com

PEC: francesca.buffa2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **MAGAZZINO** a ALTARE VIA ANTONIO GRAMSCI, della superficie commerciale di **86,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SI COLLOCA NEL COMUNE DI ALTARE IN VIA ANTONIO GRAMSCI.

L'UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL MAPPALE 59 SI SVILUPPA DA TERRA A CIELO SU DUE PIANI E UN SOTTOTETTO. ESSA HA AFFACCIO LIBERO SU TRE LATI E PRECISAMENTE I PROSPETTI NORD-OVEST E NORD-EST AFFACCIANO SUL CORTILE MAPPALE 61 E LA FACCIA SUD-EST PROSPETTA SU VIA ANTONIO GRAMSCI, MENTRE IL LATO SUD-OVEST CONFINA CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.

IL PIANO TERRA E' COSTITUITO DA UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, UN BAGNO E UN RIPOSTIGIO POSTO SOTTO ALLA SCALA CHE PORTA AL PIANO PRIMO; IL SOGGIORNO È DOTATO DI UN PORTONCINO D'INGRESSO POSTO SULLA FACCIA A NORD - OVEST E DI DUE FINESTRE, UNA A NORD-EST E L'ALTRA A SUD-EST E IL BAGNO HA UNA FINESTRA SUL LATO NORD-EST. L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' DI 2,06 M.

IL PIANO PRIMO E' COSTITUITO DA DUE CAMERE E UN BAGNO, TUTTI DOTATI DI FINESTRA. LA CAMERA DA LETTO POSTA A NORD HA IL SOFFITTO COSTITUITO DA SOLAIO IN LATEROCEMENTO CON ALTEZZA UTILE INTERNA DI 2,50 M E LA CAMERA A SUD HA SOFFITTO IN LEGNO CON TRAVETTI E TAVOLATO A VISTA E L'ALTEZZA E' DI 2,80 M SOTTO TAVOLATO E DI 2,65 M SOTTO TRAVETTO. ALL'INTERNO DELLA CAMERA A NORD PARTE UNA SCALA CHE PORTA NEL SOTTOTETTO COSTITUITO DA UN UNICO AMBIENTE AVENTE DUE FINESTRE POSTE SUL LATO SUD-EST ADIBITO A CAMERA DA LETTO, IN CUI L'ALTEZZA UTILE E' DI 0,50 M ALL'IMPOSTA E DI 1,90 M AL COLMO.

L'EDIFICIO HA COPERTURA A FALDE CON MANTO IN LATERIZIO.

IN MERITO ALLE FINITURE E AGLI IMPIANTI SI RIMANDA ALLA DESTRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE.

SI EVIDENZIA CHE LA SUDETTA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CORRISPONDE ALLO STATO ATTUALE IN CUI ESSO SI TROVA E CHE LO STESSO PRESENTA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE CHE SONO DETTAGLIATEMENTE DESCRITTE NEL CAPITOLO DEDICATO ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 59 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 55 mq, rendita 144,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Coerenze: strada, mappale 61 e restante porzione del mappale 59

GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DEI DUE IMMOBILI FG. 9 MAPP. 59 SUB. 13 E

14

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **86,94 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.914,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.322,60
Data di conclusione della relazione:	05/02/2026

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 815 di repertorio, trascritta il 07/06/2021 a SAVONA ai nn. 5877/4561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ANNOTATO DI RESTRIZIONE DI BENE CON NOTA IN DATA 27/11/2024 AL N. 732 REG. PART. E N. 11597 REG. GEN. AVENTE AD OGGETTO GLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALTARE AL FOGLIO 9 PARTICELLA 375 E FOGLIO 9 PARTICELLA 376

pignoramento, stipulata il 18/08/2025 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 2871 di repertorio, trascritta il 17/09/2025 a SAVONA ai nn. 9072/7207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-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:	€. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/08/2015), con atto stipulato il 07/08/2015 a firma di NOTAIO SMEDILE TONY ai nn. 2614/2969 di repertorio, trascritto il 13/08/2015 a SAVONA ai nn. 6648/5057.

L'ACQUISTO SI RIFERIVA ALL'IMMOBILE NELLA SUA CONSISTENZA ORIGINARIA IDENTIFICATO CATASTALMENTE DAL FOGLIO 9 MAPPALE 25 SUBALTERNI 13 E 14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 20/01/1998 fino al 07/08/2015), registrato il 09/06/1998 a SAVONA ai nn. 20/1055, trascritto il 07/09/1999 a SAVONA ai nn. 7686/5415

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA) N. **2015/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTI IN DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E MODIFICA BUCATURE IN FACCIATA, presentata il 26/08/2015 con il n. 4335 di protocollo.

LA PRESENTE PRATICA E' STATA SOSTITUITA DA SUCCESSIVA SCIA 2015/70

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (SCIA) N. **2015/70** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTI IN DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E MODIFICA BUCATURE IN FACCIATA, presentata il 16/09/2015 con il n. 4722 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (SCIA) IN VARIANTE N. **2018/29**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTI IN DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E MODIFICA BUCATURE IN FACCIATA, presentata il 07/06/2018 con il n. 3116 di protocollo.

NON E' PRESENTE IL CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (SCIA) IN VARIANTE N. **2018/30**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, presentata il 04/06/2019 con il n. 3334 di protocollo.

IL COMUNE CON LETTERA PROT. 3357 DEL 05/06/2019 HA RICHiesto DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA CON INTERRUZIONE DELL'ITER ISTRUTTORIO IN

ASSENZA DELLE INTEGRAZIONI RICHIESTE, CHE NON SONO MAI STATE PRESENTATE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - ZONE EDIFICATE COMPROMESSE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 20

Le zone B1 sono le zone residenziali di completamento, destinate alla costruzione di edifici di abitazione,

relativi servizi; comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate per le quali non si prevede

una sostanziale modificazione delle caratteristiche edilizie.

L'edificazione in queste zone è consentita con la diretta concessione ad edificare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'UNITÀ IMMOBILIARE DI FATTO HA SUBITO UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A RESIDENZA; INOLTRE VI SONO LIEVI MODIFICHE INTERNE, LA CHIUSURA DALL'INTERNO DELL'AMPIA BUCATURA AL PIANO TERRA SULLA FACCIATA NORD-OVEST E ALCUNE FINESTRE HANNO DIMENSIONI LEGGERMENTE DIVERSE. INOLTRE MANCA IL COLLAUDO FINALE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ MEDIANTE SCIA IN SANATORIA SUBORDINATA ALLA MESSA IN PRISTINO DELLA DESTINAZIONE D'USO MAGAZZINO MEDIANTE LA RIMOZIONE DELLA CUCINA E DEGLI ARREDI AI SENSI DELL'ART. 36 BIS COMMA 2 DEL DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI SCIA IN SANATORIA : € 1.900,00
- OBLAZIONE : € 516,00
- RIMOZIONE ARREDI: € 1.000,00

NON È POSSIBILE SANARE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, MA L'IMMOBILE PUÒ ESSERE REGOLARIZZATO RIPORTANDOLO ALLA DESTINAZIONE MAGAZZINO





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSO DISTRIBUZIONE INTERNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI DOCFA COMPRESI DIRITTI CATASTALI: € 670,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALTARE VIA ANTONIO GRAMSCI

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

MAGAZZINO a ALTARE VIA ANTONIO GRAMSCI, della superficie commerciale di **86,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SI COLLOCA NEL COMUNE DI ALTARE IN VIA ANTONIO GRAMSCI.

L'UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL MAPPALE 59 SI SVILUPPA DA TERRA A CIELO SU DUE PIANI E UN SOTTOTETTO. ESSA HA AFFACCIO LIBERO SU TRE LATI E PRECISAMENTE I PROSPETTI NORD-OVEST E NORD-EST AFFACCIANO SUL CORTILE MAPPALE 61 E LA FACCIATA SUD-EST PROSPETTA SU VIA ANTONIO GRAMSCI, MENTRE IL LATO SUD-OVEST CONFINA CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.

IL PIANO TERRA E' COSTITUITO DA UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, UN BAGNO E UN RIPOSTIGIO POSTO SOTTO ALLA SCALA CHE PORTA AL PIANO PRIMO; IL SOGGIORNO è DOTATO DI UN PORTONCINO D'INGRESSO POSTO SULLA FACCIATA A NORD - OVEST E DI DUE FINESTRE, UNA A NORD-EST E L'ALTRA A SUD-EST E IL BAGNO HA UNA FINESTRA SUL LATO NORD-EST. L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' DI 2,06 M.

IL PIANO PRIMO E' COSTITUITO DA DUE CAMERE E UN BAGNO, TUTTI DOTATI DI FINESTRA. LA CAMERA DA LETTO POSTA A NORD HA IL SOFFITTO COSTITUITO DA SOLAIO IN LATEROCEMENTO CON ALTEZZA UTILE INTERNA DI 2,50 M E LA CAMERA A SUD HA SOFFITTO IN LEGNO CON TRAVETTI E TAVOLATO A VISTA E L'ALTEZZA E' DI 2,80 M SOTTO TAVOLATO E DI 2,65 M SOTTO TRAVETTO. ALL'INTERNO DELLA CAMERA A NORD PARTE UNA SCALA CHE PORTA NEL SOTTOTETTO COSTITUITO DA UN UNICO AMBIENTE AVENTE DUE FINESTRE POSTE SUL LATO SUD-EST ADIBITO A

CAMERA DA LETTO, IN CUI L'ALTEZZA UTILE E' DI 0,50 M ALL'IMPOSTA E DI 1,90 M AL COLMO.

L'EDIFICIO HA COPERTURA A FALDE CON MANTO IN LATERIZIO.

IN MERITO ALLE FINITURE E AGLI IMPIANTI SI RIMANDA ALLA DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE.

SI EVIDENZIA CHE LA SUDETTA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CORRISPONDE ALLO STATO ATTUALE IN CUI ESSO SI TROVA E CHE LO STESSO PRESENTA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE CHE SONO DETTAGLIATAMENTE DESCRITTE NEL CAPITOLO DEDICATO ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 59 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 55 mq, rendita 144,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Coerenze: strada, mappale 61 e restante porzione del mappale 59

GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DEI DUE IMMOBILI FG. 9 MAPP. 59 SUB. 13 E 14



FACCIATA NORD-OVEST



SOGGIORNO/K



SOGGIORNO/K



CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA DOPPIA



SOTTOTETTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SAVONA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LE PRINCIPALI ATTRAZIONI INCLUDONO IL MUSEO DELL'ARTE VETRARIA ALTARESE (VILLA ROSA), LE FORTIFICAZIONI STORICHE COME IL FORTE TAGLIATA, E SITI NATURALI PANORAMICI TRA CUI LA BOCCHETTA DI ALTARE E IL PARCO EOLICO ROCHE BIANCHE.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 KM
autostrada distante 2,7 KM



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITA' IMMOBILIARE E' INTERAMENTE PAVIMENTATA CON PIASTRELLE IN GRES A LISTONI EFFETTO LEGNO CHIARO; I BAGNI E LA CUCINA HANNO RIVESTIMENTO IN PIASTRELLE DI GRES.

LE PARETI E I SOFFITTI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI COLORE BIANCO.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN PVC, ALCUNI BIANCHI E ALTRI COLOR LEGNO CON PERSIANE IN ALLUMINIO COLORE VERDE; LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO.

L'IMPIANTO ELETTRICO E' TUTTO SOTTOTRACCIA ; L'IMPIANTO DI ACQUA CALDA SANITARIA E' DOTATO DI BOILER ELETTRICO POSTO NEL SOTTOTETTO MENTRE L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' ASSENTE.



BAGNO PIANO TERRA



BAGNO PIANO PRIMO



IL SOTTOTETTO



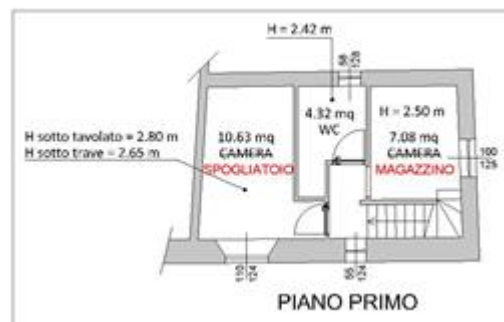
IL BOILER

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	75,60	x	100 %	=	75,60
SOTTOTETTO	37,80	x	30 %	=	11,34
Totale:	113,40				86,94



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA STIMA DEL BENE IN OGGETTO, DATO LO STATO ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE, NON È POSSIBILE RIFERIRSI AI SISTEMI DETTATI DALL' ESTIMO, IN QUANTO IL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI NON È PIÙ BASATO SULLA RENDITA EFFETTIVA, MA SULLA LORO UBICAZIONE, CONSISTENZA E SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO, NONCHÉ DALL'OFFERTA E DALLA RICHIESTA DI BENI SIMILI CHE IL MERCATO ESPRIME IN QUEL DATO MOMENTO. IN DIPENDENZA DI CIÒ OGGI LA STIMA SI EFFETTUA ATTRAVERSO UN'INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE, ATTRAVERSO L'ESPERIENZA PERSONALE E LA CONOSCENZA DEI LUOGHI.

PER QUESTA TIPOLOGIA DI BENI È STATA SCELTA LA STIMA DIRETTA COMPARATIVA E LA STIMA A CORPO; LA MEDIA DEI RISPETTIVI VALORI CONSENTE DI OTTENERE I VALORI DI STIMA.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO È STATO DESUNTO SULLA BASE DI UN'APPROFONDITA INDAGINE ESPERITA SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ALTARE (SV), DERIVANTE DA UNO STUDIO DI COMPARAZIONE ESEGUITO SU UNITÀ IMMOBILIARI SIMILI, VENDUTE E/O IN VENDITA, TENENDO CONTO NELLO SPECIFICO DELLA ZONA DI UBICAZIONE, DELL'EPOCA COSTRUTTIVA, DELLE DIMENSIONI E DELLO SVILUPPO DELL'UNITÀ E DELLE SUE PERTINENZE, DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA, DELLO STATO DI MANUTENZIONE E DELLE DOTAZIONI DEL FABBRICATO, DERIVANTI ANCHE DALLE OPERE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, DELL'ESPOSIZIONE E PROSPICIENZA, DELLE MODALITÀ D'ACCESSO, NONCHÉ DI TUTTE QUELLE CIRCOSTANZE CHE POSSONO INFLUIRE SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERA CORRENTE COMMERCIALIZZABILITÀ.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di ALTARE, agenzie: CARCARE E ON LINE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE E AGENZIA DELLE ENTRATE

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	MAGAZZINO	86,94	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.086,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.914,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.322,60**

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: **€. 17.491,95**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato
Francesca Buffa