



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Baccino

CF: BCCMRC70D18I480V

con studio in SAVONA (SV) VIA SAREDO 55R

telefono: 0198386452

email: studio.baccino@gmail.com

PEC: marco.baccino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MALLARE località Fucine 24, della superficie commerciale di **249,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il comune di Mallare è situato nell'alta val Bormida alla confluenza dei torrenti Biterno e Cravarezza, questi ultimi immissari del torrente Bormida di Mallare.

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine minima di 401 metri e una massima di 1000 metri sopra il livello del mare, esposto sul lato nord dell'appennino. Territorio prevalentemente boschivo d'interesse faunistico e naturale. Famoso l'albero monumentale dei quattro faggi selvatici, in località Benevento, piante aventi una circonferenza di nove metri, un'altezza di trentuno metri e un'età approssimativa di oltre duecento anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra e primo, ha un'altezza interna di variabile da 2.90 ml a 1,25 ml .Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 graf. 171 sub. 5 graf. 2 (catasto fabbricati), scheda SV0107805 del 18/09/2012, categoria A/3, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Località Fucine 24, piano: T -1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 18/07/2013 SV0082234
Coerenze: come atto di provenienza: "Strada comunale dell'Armenga, mappali 172, 173, 221 del foglio 13, salvo altri".

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

A.1 **laboratorio artigianale**, composto da un vano laboratorio, deposito e bagno..

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 già 217 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda SV0107805 del 18/09/2012, categoria C/3, classe U, consistenza 35 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Località Fucine, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 15/12/2014 SV0139126 bonifica identificazione catastale
Coerenze: su tre lati col mappale 171 e con li mappale 170 sub 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	249,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.666,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.633,22

Data di conclusione della relazione:

13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/10/2018 a firma di Tribunale di Savona , iscritta il 30/12/2020 a Savona ai nn. 11347/1427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.057,53.

Importo capitale: 32.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/10/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 2637 di repertorio, trascritta il 12/11/2025 a Savona ai nn. 11100/8814, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di edificio isolato con caratteristiche che non prevedono l'esistenza di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 01/08/2008), con atto stipulato il 01/08/2008 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 78061 di repertorio, trascritto il 08/08/2008 a Savona ai nn. 8831/5885

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/1997 fino al 01/08/2008), con atto stipulato il 11/02/1997 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 8569 di repertorio, trascritto il 18/02/1997 a Savona ai nn. 1071/788.

Acquisto fatto da potere di *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA - art. 22 e 23 del T.u. 380/2001 - Lr 29 del 10.7.2002 N. **4444/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria e ampliamento per motivi igienico sanitari, presentata il 19/12/2004 con il n. 4444 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Fine dei lavori comunicata: 02.12.2007 prot. 627 del 22.02.2008

S.C.I.A. art. 21 bis c.1 lettera F del LR 16/2008 N. **3413/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di mutamento di destinazione d'uso senza la realizzazione di opere edili (da cantina a laboratorio), presentata il 04/08/2012 con il n. 3413 di protocollo, agibilità del 24/09/2012 con il n. 4167 di protocollo

C.A.A. ai sensi art.21 LR 16/2008 N. **1605/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne di straordinaria manutenzione con diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di nuovo servizio igienico al piano seminterrato, presentata il 07/04/2012 con il n. 1605 di protocollo.

Comunicazione fine lavori 31.12.2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Di fatto l'immobile è stato frazionato in due unità immobiliari di civile abitazione con chiusura di passaggi interni e realizzazione di una doppia cucina. (normativa di riferimento: TU 380/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili e tecnologiche per riapertura dei passaggi e rimozione di una delle cucine.:
€1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a corpo A.

Risulta necessario il ripristino stato dei luoghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ampliamento esterno, eseguito tramite la costruzione della tettoia sul fronte principale, non è coincidente con l'elaborato di progetto essendo stato realizzato con doppia pendenza al posto di una unica. (normativa di riferimento: TU 380/2008 art- 36 bis)

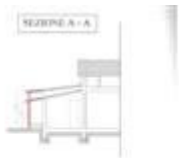
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazioni di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis TU 380/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa : €516,00
- compenso tecnico incaricato: €1.500,00
- Oneri di segreteria Comune di appartenenza: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



estratto progetto approvato



stato realizzato

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

BENI IN MALLARE LOCALITÀ FUCINE 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MALLARE località Fucine 24, della superficie commerciale di **249,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il comune di Mallare è situato nell'alta val Bormida alla confluenza dei torrenti Biterno e Cravarezza,

questi ultimi immissari del torrente Bormida di Mallare.

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine minima di 401 metri e una massima di 1000 metri sopra il livello del mare, esposto sul lato nord dell'appennino. Territorio prevalentemente boschivo d'interesse faunistico e naturale. Famoso l'albero monumentale dei quattro faggi selvatici, in località Benevento, piante aventi una circonferenza di nove metri, un'altezza di trentuno metri e un'età approssimativa di oltre duecento anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra e primo, ha un'altezza interna di variabile da 2,90 ml a 1,25 ml. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 graf. 171 sub. 5 graf. 2 (catasto fabbricati), scheda SV0107805 del 18/09/2012, categoria A/3, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Località Fucine 24, piano: T -1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 18/07/2013 SV0082234

Coerenze: come atto di provenienza: "Strada comunale dell'Armenga, mappali 172, 173, 221 del foglio 13, salvo altri".

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 900.



Prospetto principale



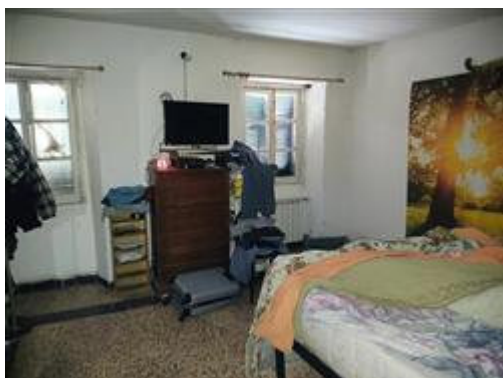
Prospetto a sud



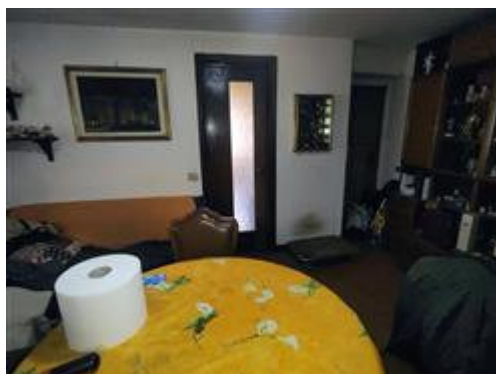
Ingresso con cucina non autorizzata



Cucina



Camera



Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Carcare, Savona, Cairo Montenotte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
farmacie
polizia



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt
autostrada distante 10 km
ferrovia distante 15 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento

nella media ★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès / graniglia di marmo

scarso ★★★★★★☆☆

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

scarso ★★★★★★☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

scarso ★★★★★★☆☆

scale: interna con rivestimento in pietra / piastrelle

scarso ★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split

scarso ★★★★★★☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare

scarso ★★★★★★☆☆

gas:

molto scarso ★★★★★★☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

scarso ★★★★★★☆☆

termico: autonomo con alimentazione in legna i diffusori sono in termosifoni e stufe conformità: da collaudare. All'interno dell'alloggio e' presente una caldaia a legna con impianto circolare e termosifoni non funzionante. Sono presenti, in alcuni ambienti, dei climatizzatori e alcune stufe a legna.

scarso ★★★★★★☆☆



Camera piano primo



Bagno piano terra



Cantina



Caldaia



Stufa a legna

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
Abitazione piano tera	143,23	x	100 %	=	143,23
Abitazione piano primo h min 1.50 ml	73,50	x	100 %	=	73,50
Cantine	66,89	x	25 %	=	16,72
Porticato	21,14	x	35 %	=	7,40
Giardino entro 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50

Giardino oltre 25 mq	196,00	x	2 %	=	3,92
vano intercapedine ad altezza ridotta	24,84	x	10 %	=	2,48
Totale:	550,60				249,76



Planimetria catastale subalterno 5 (appartamento)



Planimetria catastale subalterno 6 (laboratorio)

ACCESSORI:

laboratorio artigianale, composto da un vano laboratorio, deposito e bagno..

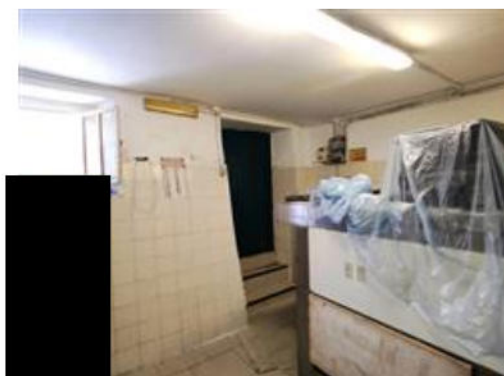
Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 già 217 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda SV0107805 del 18/09/2012, categoria C/3, classe U, consistenza 35 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Località Fucine, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 15/12/2014 SV0139126 bonifica identificazione catastale
Coerenze: su tre lati col mappale 171 e con li mappale 170 sub 2

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	51,50	x	60 %	=	30,90
Totale:	51,50				30,90



Ingresso laboratorio



Laboratorio



Deposito



Bagno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Not. Palmieri Rep.8499

Indirizzo: Località Fucine 17

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.500,00 pari a 589,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Not. Palmieri Rep.7445

Indirizzo: Località Fucine 26

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 362,32 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

1. Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
2. Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);
3. Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato. Per la presente valutazione si terrà conto solo delle seguenti caratteristiche quantitative quali:
 - Superficie Principale: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili;
 - Presenza di accessori. Tiene conto della presenza di accessori che valorizzano il bene principale in quanto influiscono sul suo miglior uso (presenza di autorimessa, giardini, magazzini, terrazze) (0 o 1). (1) presenza di accessori importanti (0) mancanza;
 - Contesto. Tiene conto del contesto ovvero se immobile appetibile per la sua posizione e tipologia costruttiva. Dato l'immobile si valorizza la casa indipendente o semi-indipendente (val. 1) rispetto a quella in un aggregato promiscuo (val.0)
 - Stato di manutenzione del bene, la caratteristica identifica (0 o 1). Nel dato caso tutte le u.i., siano esse comparabili o l'oggetto di valutazioni, sono considerato nello stato di manutenzione. (1) immobile completamente ristrutturato / nuovo (0) immobile privo di manutenzione - inagibile / 0.5 immobile con necessità di manutenzione ma utilizzabile;
 - Esposizione. Tiene conto dell'esposizione prevalente (0 o 1). 0 esposizione a nord, 1 esposizione a sud, 0.5 esposizione a ovest o est;
 - Panoramicità: tiene conto della vista libera o panoramica (0 o 1). 0 per immobili senza vista libera, 1 per immobili con vista libera, 0.5 per immobili con vista laterale.
 - distribuzione interna. Tiene conto della distribuzione interna e della sua potenzialità di trasformazione e utilizzo (0 o 1). Dato l'immobile si valorizza gli immobili che corrisponde o può essere adeguato alle esigenze moderne abitative (0 o 1). 0 per immobili non adeguabili, 1 per immobili con buona distribuzione o facilmente adeguabili, 0.5 per immobili trasformabili ma con consistenti interventi.
4. Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde

una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo, più specificatamente nel nostro caso i prezzi marginale delle caratteristiche sono dati da:

5. Redazione della tabella di valutazione in cui in corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno, e la differenza dell'ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente. I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	95.500,00	25.000,00
Consistenza	280,66	162,00	69,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	589,51	362,32
Qualità costruttiva del fabbricato	0,50	1,00	0,00
Superficie negli standard	0,50	1,00	0,00
Stato di manutenzione U.I.	0,00	0,50	0,00
Esposizione	1,00	1,00	0,00
Panoramicità	0,00	1,00	0,00
Posizione / contesto	0,50	1,00	0,00
Distribuzione interna	0,00	1,00	0,00
Presenza accessori	1,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	362,32	362,32
Qualità costruttiva del fabbricato	5 %	4.775,00	1.250,00
Superficie negli standard	5 %	4.775,00	1.250,00
Stato di manutenzione U.I.		45.000,00	45.000,00
Esposizione	3 %	2.865,00	750,00
Panoramicità	3 %	2.865,00	750,00
Posizione / contesto	5 %	4.775,00	1.250,00

Distribuzione interna	3 %	2.865,00	750,00
Presenza accessori	5 %	4.775,00	1.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	95.500,00	25.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	42.992,75	76.688,41
Qualità costruttiva del fabbricato	-2.387,50	625,00
Superficie negli standard	-2.387,50	625,00
Stato di manutenzione U.I.	-22.500,00	0,00
Esposizione	0,00	750,00
Panoramicità	-2.865,00	0,00
Posizione / contesto	-2.387,50	625,00
Distribuzione interna	-2.865,00	0,00
Presenza accessori	0,00	1.250,00
Prezzo corretto	103.100,25	105.563,41

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **104.331,83**

Divergenza: 2,33% < 5%

La valutazione eseguita con il metodo del MCA è molto attendibile in quanto la divergenza ottenuta del 2.33% è inferiore al 5% richiesto dai parametri UNI e codice delle Valutazioni Immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	249,76	x	371,74	=	92.845,78
Valore superficie accessori:	30,90	x	371,74	=	11.486,77
					104.332,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.332,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.332,55**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Mallare, ed inoltre: Atti di compravendita

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	249,76	30,90	104.332,55	104.332,55
				104.332,55 €	104.332,55 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.666,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.666,55**

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: **€. 95.633,22**

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: **€. 71.724,92**

data 13/02/2026

il tecnico incaricato
Marco Baccino