



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

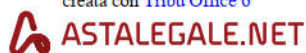
GIUDICE:

Anna Ferretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrico Spicuglia

CF:SPCNRC68D18I480B

con studio in SAVONA (SV) via privata olivetta

telefono: 019480183

email: enricospicuglia@openpoint.it

PEC: enrico.spicuglia@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a LOANO Via dei Gazzi 51, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato, posto al piano terreno di edificio di civile abitazione edificato nel 1970, composto da 3 piani fuori terra ed uno interrato adibito a box. Il locale commerciale è posto in zona porticata del fabbricato, interamente destinata al commercio e terziario. Fino al 21/07/2025 il negozio era occupato da un'attività di sartoria su misura di abiti da sposa, con regolare contratto commerciale 6+6 anni, che è stato oggetto di recesso per problemi di inagibilità dovuto ad infiltrazioni pregresse provenienti dal terrazzo soprastante. Durante l'accesso del 11/09/2025 si è riscontrata la totale eliminazione delle cause infiltrative e la messa in pristino delle finiture murarie ammalorate, e l'adeguamento dell'impianto elettrico con emissione di nuova DI.CO. da parte dell'impresa esecutrice.

Il locale commerciale è composto da un unico ambiente rettangolare con ampia vetrina sul portico, da dove si accede al locale. Un volume sul lato opposto all'ingresso, ospita un antibagno con lavabo e un servizio igienico. Le dotazioni impiantistiche sono costituite da un impianto di condizionamento con pompa di calore sul fronte esterno sotto il portico ed una unità interna; il bagno è dotato di aspiratore d'aria forzata per garantire il normale ribambio d'aria. Nel bagno è posto anche un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le finiture interne sono costituiti da pavimento di lastre di gres sia nel bagno che nell'area commerciale; i rivestimenti sono costituiti da intonaco al civile, ad eccezione del bagno dove è presente una finitura ceramica effetto "bisazza" h 2,10 mt. I soffitti sono ribassati in alcune aree mediante controsoffitto in lastre di gesso con illuminazione integrata. L'ingresso su via Gazzi avviene da un ampio serramento in alluminio con ampia vetrata, e porta anch'essa in vetro; all'esterno, una serranda motorizzata, garantisce la protezione nelle ore notturne. Durante il sopralluogo il locale è risultato libero ed in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno 51, scala unica, ha un'altezza interna di 3,55. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1068 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 2.060,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI GAZZI n. 51, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2005 - VARIAZIONE del 24/10/2005 Pratica n. SV0123015 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 6495.1/200 Coerenze: portico condominiale, negozio al civ 49, negozio al civ 53

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.620,00
Data di conclusione della relazione:	14/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo commerciale anni 12, stipulato il 01/10/2024, con scadenza il 30/09/2030, registrato il 27/09/2024 a Agenzia Entrate ai nn. 005106-SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 2.500.

il contratto prevede il prezzo di locazione definitivo con e seguenti modalità: € 2.000 al 1° anno - € 2.500 al 2° anno - € 3.000 al 3° anno - € 3.500 al 4° anno - € 4.000 al 5° anno - € 4.500 al 6° anno - € 5.000 per i rimanenti anni fino al 12° anno. Per un totale di € 49.500 in 12 anni; e per una media affitto mese di € 342,75. Nel contratto è previsto adeguamento istat al 100%, dopo il terzo anno. Il contratto è stato siglato

precisa che la registrazione del contratto è avvenuta tra la società con denominazione diversa da quella indicata sul contratto come parte Locatrice, ma con la stessa P.Iva. I locali si concedono esclusivamente ad uso di attività commerciale, agenzia immobiliare, bar, con possibilità di sub locare. **NON SONO POSSIBILI VARIAZIONI DI DESTINAZIONI D'USO IN VIGENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DI AFFITTO.**

Occorre precisare che il presente contratto di locazione è stipulato tra due società, amministratore unico è rappresentato dalla medesima persona. Il prezzo di locazione concordato non appare rappresentativo del valore localivo di mercato per immobili simili.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 13/05/2008 a firma di NOTAIO VALENTINO ELPIDIO ai nn.



rep 43799/23429 di repertorio, iscritta il 30/05/2008 a RR.II, FINALE LIGURE ai nn. reg gen 6466/962 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 166.000.

Importo capitale: € 83.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/04/2022 a firma di AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. REP 2938/10322 di repertorio, iscritta il 27/04/2022 a RR.II, FINALE LIGURE ai nn. REG EGN 5275/589 REG PART, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 ruolo - riscossione amm.va.

Importo ipoteca: € 198.245,58.

Importo capitale: € 99.122,79.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a A TRE NEGOZI, DI CUI UNO E' OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

REGISTRIZIONE DELL'IPOTECA DEL 17/02/2023 REP 72/2023 - VALORE DEI BENI LIBERATI € 25.680 - RIFERITO AL BENE FG 45, PART 286, SUB 42 REGISTRIZIONE DELL'IPOTECA DEL 04/04/2023 REP 158/2023 - VALORE DEI BENI LIBERATI € 50.380 - RIFERITO AL BENE FG 45, PART 286, SUB 72. RIMANE LA QUOTA DI € 23.062,79 IN CAPO AL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/02/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep 477/2025 di repertorio, trascritta il 25/02/2025 a RR.II, FINALE LIGURE ai nn. reg gen 2017/1702 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo 2007/2024

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:	€. 430,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 7.644,70
Millesimi condominiali:	6,57/1000
Ulteriori avvertenze:	
Millesimi di riscaldamento: 5,25/1000.	

Nelle spese scadute ed insolte, sono ricomprese quelli dei lavori straordinari in corso di esecuzione, per il rifacimento di terrazzi a copertura di immobili sottostanti la cui quota di competenza ammonta ad € 5.488,88 interamente insoluta. Tali spese sono oggetto della presente procedura, che è stata aperta per il recupero delle predette somme.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DDI COMPRAVENDITA (dal 13/05/2008), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di NOTAIO VALENTINO ELPIDIO ai nn. REP 43798/23428 di repertorio, trascritto il 30/05/2008 a RR.II. FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 6465/4374/ REG PART.

Atto di compravendita con il quale l'esecutato acquista il bene oggetto della presente procedura esecutiva dalla s [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 13/05/2008), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di NOTAIO VALENTINO ELPIDIO ai nn. REP 22367/10187 di repertorio, trascritto il 09/08/2003 a RR.II. FINALE LIGURE ai nn. REG GEN 10727/7858 REG PART.

ATTO DI COMPRAVENDITA CON IL QUALE LA SOCIETÀ EDIL MONACO SRL ACQUISISCE IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA DA MQ.RP.IL SAS DEVLIN PIAVE. L'IMMOBILE è IDENTIFICATO CON LA SUA PRECEDENTE IDENTIFICAZIONE CATASTALE FG 18-PART 1068-SUB 3; POI AGGIORNATA NEL 2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione Inizio Attività N. **319/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione interna e cambio di destinazione d'uso da negozio ad alloggio in via Gazzi n. 51, presentata il 25/11/2003 con il n. 42345 di protocollo.

La Pratica edilizia riguarda il frazionamento del negozio al piano terreno dai locali al primo piano che vengono destinato a destinazione abitativa. Nella Pratica edilizia non è presente la dichiarazione di fine lavori.

Dichiarazione Inizio Attività N. **217/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento normativa igienico-sanitaria mediante modifiche interne, presentata il 14/05/2007 con il n. 15266 di protocollo.

Nella presente Pratica edilizia sono presenti la rappresentazione grafica e l'aggiornamento catastale che raffigurano lo stato attuale dei luoghi. Nel fascicolo non è presente la dichiarazione di Fine Lavori.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **247/1989** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per corretta rappresentazione locali , presentata il 17/01/1986 con il n. 1082 di protocollo, rilasciata il 17/05/1989 con il n. 247 di protocollo.

Sanatoria per opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia n 326/1969: Piano Terra e Primo: risulta ricavato un locale adibito a negozio con soprastante deposito della sup di mq 90 (Vol 270 mc) . Piano Interrato risulta eseguito un locale a garage della sup. di mq 16. Il tutto definito al NCEU al Fg 18/a, mapp 1068, sub 3

Permesso di Costruire N. **326/13724** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo edificio ad uso civile abitazione, presentata il 27/09/1969, rilasciata il 26/01/1970, agibilità del 07/07/1972 con il n. 13 di protocollo.

Parere Ufficio Igiene in data 9/12/1969 e successivo del 06/03/1972 n 14 e 15- Parere C.E. in data 9/12/1969 - Denuncia opere C.A. n 31069 Div 4° del 30/08/1968 - Voltura della Concessione in capo



a Edil Gaggero con C.E.C. 05/06/1970 prot n 102/6317 - Inizio lavori del 08/07/1970 prot n 10799 - Fine Lavori del 07/10/1979 - Istanza di variante alla precedente CEC del 17/05/1968 n 265/7125 - Immobile in Oggetto è situato nella Casa D - Certificato di Abitabilità n 13/1972

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona B - Zona residenziale di contenimento allo stato di fatto - NTA art 14. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vincolo PRG: Centro abitato - PRG75: Zona B2 escluse dal vincolo art 142 D.Lgs 42/2004

Piano di Bacino: Pg0 Suscettività al dissesto molto bassa

PTCP Comunale: TU-OM : tessuti urbani omogenei equivalenti

PTCP AI : TU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LOANO VIA DEI GAZZI 51

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LOANO Via dei Gazzi 51, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Negozio, posto al piano terreno di edificio di civile abitazione edificato nel 1970, composto da 3 piani fuori terra ed uno interrato adibito a box. Il locale commerciale è posto in zona porticata del fabbricato, interamente destinata al commercio e terziario. Fino al 21/07/2025 il negozio era occupato da un'attività di sartoria su misura di abiti da sposa, con regolare contratto commerciale 6+6 anni, che



è stato oggetto di recesso per problemi di inagibilità dovuto ad infiltrazioni pregresse provenienti dal terrazzo soprastante. Durante l'accesso del 11/09/2025 si è riscontrata la totale eliminazione delle cause infiltrative e la messa in pristino delle finiture murarie ammalorate, e l'adeguamento dell'impianto elettrico con emissione di nuova DI.CO. da parte dell'impresa esecutrice.

Il locale commerciale è composto da un unico ambiente rettangolare con ampia vetrina sul portico, da dove si accede al locale. Un volume sul lato opposto all'ingresso, ospita un antibagno con lavabo e un servizio igienico. Le dotazioni impiantistiche sono costituite da un impianto di condizionamento con pompa di calore sul fronte esterno sotto il portico ed una unità interna; il bagno è dotato di aspiratore d'aria forzata per garantire il normale ribambio d'aria. Nel bagno è posto anche un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le finiture interne sono costituiti da pavimento di lastre di gres sia nel bagno che nell'area commerciale; i rivestimenti sono costituiti da intonaco al civile, ad eccezione del bagno dove è presente una finitura ceramica effetto "bisazza" h 2,10 mt. I soffitti sono ribassati in alcune aree mediante controsoffitto in lastre di gesso con illuminazione integrata. L'ingresso su via GAZZI avviene da un ampio serramento in alluminio con ampia vetrata, e porta anch'essa in vetro; all'eterno, una serranda motorizzata, garantisce la protezione nelle ore notturne. Durante il sopralluogo il locale è risultato libero ed in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, interno 51, scala unica, ha un'altezza interna di 3,55. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1068 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 2.060,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI GAZZI n. 51, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2005 - VARIAZIONE del 24/10/2005 Pratica n. SV0123015 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 6495.1/200 Coerenze: portico condominiale, negozio al civ 49, negozio al civ 53

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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: centro Storico di Loano e Pietra Ligure.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,7 km al di sopra della media
 ferrovia distante 3,8 km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
 panoramicità: nella media
 livello di piano: nella media
 stato di manutenzione: al di sotto della media
 luminosità: al di sotto della media
 qualità degli impianti: al di sotto della media
 qualità dei servizi: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



*** DATO OSCURATO *** Negozio, posto al piano terreno di edificio di civile abitazione edificato nel 1970, composto da 3 piani fuori terra ed uno interrato adibito a box. Il locale commerciale è posto in zona porticata del fabbricato, interamente destinata al commercio e terziario. Fino al 21/07/2025 il negozio era occupato da un'attività di sartoria su misura di abiti da sposa, con regolare contratto commerciale 6+6 anni, che è stato oggetto di recesso per problemi di inagibilità dovuto ad infiltrazioni pregresse provenienti dal terrazzo soprastante. Durante l'accesso del 11/09/2025 si è riscontrata la totale eliminazione delle cause infiltrative e la messa in pristino delle finiture murarie ammalorate, e l'adeguamento dell'impianto elettrico con emissione di nuova DI.CO. da parte dell'impresa esecutrice.

Il locale commerciale è composto da un unico ambiente rettangolare con ampia vetrina sul portico, da dove si accede al locale. Un volume sul lato opposto all'ingresso, ospita un antibagno con lavabo e un servizio igienico. Le dotazioni impiantistiche sono costituite da un impianto di condizionamento con pompa di calore sul fronte esterno sotto il portico ed una unità interna; il bagno è dotato di aspiratore d'aria forzata per garantire il normale ribambio d'aria. Nel bagno è posto anche un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le finiture interne sono costituiti da pavimento di lastre di gres sia nel bagno che nell'area commerciale; i rivestimenti sono costituiti da intonaco al civile, ad eccezione del bagno dove è presente una finitura ceramica effetto "bisazza" h 2,10 mt. I soffitti sono ribassati in alcune aree mediante controsoffitto in lastre di gesso con illuminazione integrata. L'ingresso su via Gazzi avviene da una ampio serramento in alluminio con ampia vetrata, e porta anch'essa in vetro; all'eterno, una serranda motorizzata, garantisce la protezione nelle ore notturne. Durante il sopralluogo il locale è risultato libero ed in buono stato di conservazione.

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
negozio	43,00	x	100 %	=	43,00
Totale:	43,00				43,00



Canone annuo:	6.480,00
Tasso di capitalizzazione:	5%
Valore immobile:	129.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 129.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 129.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

la CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame ed la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili similari, con proprietà intrinseche ed estrinseche similari, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un alea del +/- 10 %. Le fonti di informazione consultate sono: catasto urbano di Savona, ufficio del registro di Savona,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Finale Ligure, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Comune di Loano, agenzie: Comune di Loano, osservatori del mercato immobiliare Il sole 24h, Il Borsino Immobiliare, valori OMI, proposte 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	negozio	43,00	0,00	129.600,00	129.600,00
				129.600,00 €	129.600,00 €

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: **€. 129.600,00**

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: **€. 538,31**

Arrotondamento del valore finale: **€. 1,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.620,00**

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: **€. 82.215,00**

data 14/10/2025

il tecnico incaricato
Enrico Spicuglia

