



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

FALLIMENTARE

18/2021

DEBITORE:

[REDACTED] . 18/2021 Nr, [REDACTED]

GIUDICE:

dott. Eugenio TAGLIASACCHI

CURATORE:

dott. Carlo BOTTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

dott. ing. Alessandro SAVASTANO

CF:SVSLSN65C30F839C

con studio in ANDORA (SV) Via Caboto n° 6

telefono: 018286266

fax: 018286266

email: studiosavastano@yahoo.it

PEC: alessandro.savastano1@ingpec.eu

tecnico incaricato: d [REDACTED] ndro SAVASTANO

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - FALLIMENTARE 18/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

PARTAMENTO AD ALASSIO Via Neghelli 165, della superficie commerciale di **90,50** mq. (per la determinazione della [redacted] le si rimanda al paragrafo " CONSISTENZA") per la quota di 1/2 di piena proprietà ([redacted] posto al piano terra di un edificio residenziale di maggiori dimensioni (sei pia [redacted] ingresso/corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, una camera da letto ed un W.C. Fanno parte del compendio, un'area esterna (cortiletto) raggiungibile dalla cucina, ed un ampio balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera da letto. Inoltre fanno parte del Lotto in vendita, **DUE CANTINE** poste al piano interrato del fabbricato identificate con il numero d'interno "H" ed "I" in seguito descritte; accessori "A1" ed "A2"

L'altezza interna varia tra 2,60 e 3,0 ml

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 770 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 [redacted] 38 Euro, indiriz [redacted] A NEGHELLI INT.1, piano: T, intestato a [redacted] proprietà 1/2 e [redacted] proprietà 1/2, derivante da RETTIFICA DI [redacted] LL'ATTUALI [redacted] 91 Pubblico ufficiale NOT. CAULI Sede ALASSIO (SV) Repertorio n. 40799 - CONTACTCENTER 15574043-C/V Voltura n. 4679.1/2016 - Pratica n. SV0035404 in atti dal 27/05/2016



TINA, identificata con interno " H" di circa 10,3 mq composta da un unico vano, munito di una piccola finestra. La cantina è accessibile direttamente dal piano interrato é dotato di impianto elettrico. L'altezza interna è 2,25 ml

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 770 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 18,08 Euro, [redacted] VIA SOLFERI [redacted] S2 (secondo piano sotto strada), intestato a [redacted] proprietà 1/2 e [redacted] proprietà 1/2, derivante da Atto del 14/12/1 [redacted] le NOT. LETTE [redacted] NGA (SV) Repertorio n. 26723 - UR Sede ALBENGA (SV) Registrazione n. 20 registrato in data 04/01/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1122.1/1993 - Pratica n. 208842 in atti dal 09/11/2001



TINA, identificata con interno " I " di circa 16,0 mq composta da un unico vano accessibile direttamente dal piano interrato é dotato di impianto elettrico. L'altezza interna è 2,25 ml

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 770 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, [redacted],92 Euro, indiri [redacted] IA SOLFERINO, piano: S2, intestato a [redacted] proprietà 1/2 e [redacted] proprietà 1/2 , derivante da Atto del 14 [redacted] ufficiale LETT [redacted] DO Repertorio n. 26722 - DV 1123/93 - COMPRAVENDITA*SV45347/22 Voltura n. 7599.1/2022 - Pratica n. SV0045348 in atti dal 02/09/2022

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,59 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.022,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.188,77
Data della valutazione:	20/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza alcun titolo

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 30/10/2009 a firma di Notaio Fernando Lettera ai nn. 65910/10997 di repertorio, iscritta il 3 l /1952, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A., contro e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 625.834,00.

Importo capitale: 313.417,20.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente all' appartamento identificato al NCEU Fg 25 mapp 770 sub 30.

Annotazione n.1658 del 15.10.2019 (ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 01/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 85 di repertorio, trascritta il 13/12/2021 a Finale Ligure ai nn. 15752/12560, a favore di MASSA DEI CREDITORI, contro . 18/2021 Nr, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

pignoramento, stipulato il 29/09/2022 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI SAVONA ai nn. 3163/2022 di repertorio, trascritta il 19/10/2022 a Finale Ligure ai nn. 13773/10932, a favore di BANCO BPM SPA,

contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBA A I

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:	€. 717,92
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 930,42
Millesimi condominiali:	generali 29, scale 79

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1991), con atto 1/1991 a firma di Notaio Fernando Cauli ai nn. 40799 di repertorio, registrato il 26/11/1991 a Albenga ai nn. 3456/1V, trascritto il 11/11/1991 a Finale Ligure ai nn. 9245/7067. Il titolo è riferito solamente a alloggio identificato al NCEU Fg 25 mapp 770 sub 30

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1991), con atto 991 a firma di Notaio Fernando Cauli ai nn. 40799 di repertorio, registrato il 26/11/1991 a Albenga ai nn. 3456/1V, trascritto il 11/11/1991 a Finale Ligure ai nn. 9245/7067. Il titolo è riferito solamente a alloggio identificato al NCEU Fg 25 mapp 770 sub 30

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1992), con atto 2/1992 a firma di Notaio Fernando LETTERA ai nn. 26722 di repertorio, registrato il 04/01/1993 a Albenga ai nn. 19/1V, trascritto il 17/12/1992 a finale ligure ai nn. 10232/8036. Il titolo è riferito solamente a cantina identificata al NCEU Fg 25 mappale 770 sub 75 (interno "I")

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1992), con atto 992 a firma di Notaio Fernando LETTERA ai nn. 26722 di repertorio, registrato il 04/01/1993 a Albenga ai nn. 19/1V, trascritto il 17/12/1992 a finale ligure ai nn. 10232/8036. Il titolo è riferito solamente a cantina identificata al NCEU Fg 25 mappale 770 sub 75 (interno "I")

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1992), con atto 2/1992 a firma di Notaio Fernando LETTERA ai nn. 26723 di repertorio, registrato il 04/01/1993 a Albenga ai nn. 20/1V, trascritto il 17/12/1992 a Finale Ligure ai nn. 10233/8037. Il titolo è riferito solamente a cantina identificata al NCEU Fg 25 mappale 770 sub 74 (interno "H")

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1992), con atto 992 a firma di Notaio Fernando LETTERA ai nn. 26723 di repertorio, registrato il 04/01/1993 a Albenga ai nn. 20/1V, trascritto il 17/12/1992 a Finale Ligure ai nn. 10233/8037. Il titolo è riferito solamente a cantina identificata al NCEU Fg 25 mappale 770 sub 74 (interno "H")

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[REDACTED]

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio Legge n.47/85 N. 4250, intestata [REDACTED] per lavori di sanare gli abusi edilizi, presentata il 30/04/1986 con il n. 110 [REDACTED] ta il 05/01/2023 con il n. 4250 Pratica n.2106 di protocollo

Licenza edilizia N. 530 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione edificio B, rilasciata il 14/07/1969.

La pratica sopra richiamata risulta volturata il 05.08.1972 al n.13567

Licenza edilizia in Variante N. 4462, per lavori di variante al piano interrato, rilasciata il 13/03/1973 con il n. 4462 di protocollo, agibilità del 21/12/1973 con il n. 977 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile ricade in zona zone B1 di completamento sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono consentiti esclusivamente interventi su fabbricati esistenti. In tali zone il Piano non prevede e non consente aumenti della capacità insediativa, fatti salvi quelli derivanti dalla Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive per i fabbricati a tipologia TA e TV. Nelle zone B1 è consentita anche la ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume, con il regime della concessione edilizia convenzionata qualora venga conseguito un miglioramento nella dotazione delle urbanizzazioni, con particolare riferimento ai parcheggi e alla viabilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[REDACTED]

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna dell'appartamento pignorato, non corrisponde con quanto autorizzato con Condono Edilizio n.4250 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione pratica edilizia ex art 22 LR 16/2008 per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 come risulta anche dalla dichiarazione resa dal proprietario

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE, DIRITTI DI SEGRETERIA E SANZIONE: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

[REDACTED]

Sono state rilevate le seguenti difformità: le due cantine interno "H" ed "I" di fatto sono collegate tra loro mediante un passaggio nel muro di confine (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante tamponamento del passaggio

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

Costi di regolarizzazione:

- importo lavori chiusura porta e muratura: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a cantine "H" ed "I"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

[REDACTED]

[REDACTED]

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione dei vani non risulta conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili (nel corso della regolarizzazione edilizia dell'immobile) mediante la presentazione pratica DOCFA per variazione "diversa distribuzione degli spazi interni"

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica DOCFA compresi i diritti: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento identificato al NCEU Fg 25 mapp 770 sub 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALASSIO VIA NEGHELLI 165

APPARTAMENTO

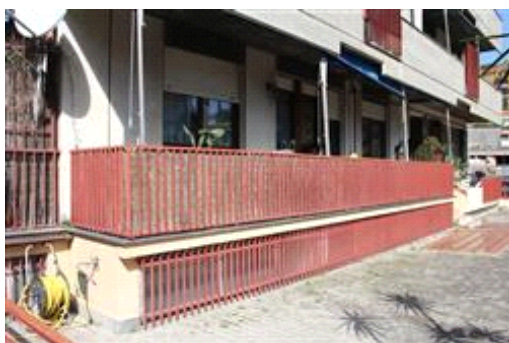
DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO AD ALASSIO Via Neghelli 165, della superficie commerciale di **90,50** mq. (per la determinazione della [REDACTED] e si rimanda al paragrafo " CONSISTENZA") per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED]) posto al piano terra di un edificio residenziale di maggiori dimensioni (sei pia [REDACTED] ingresso/corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, una camera da letto ed un W.C. Fanno parte del compendio, un'area esterna (cortiletto) raggiungibile dalla cucina, ed un ampio balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera da letto. Inoltre fanno parte del Lotto in vendita, **DUE CANTINE** poste al piano interrato del fabbricato identificate con il numero d'interno "H" ed "I" in seguito descritte; accessori "A1" ed "A2"

L'altezza interna varia tra 2,60 e 3,0 ml

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 770 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5
38 Euro, indiriz [REDACTED] A NEGHELLI INT.1, piano: T, intestato a
[REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da RETTIFICA DI
LL'ATTUALI [REDACTED] 91 Pubblico ufficiale NOT. CAULI Sede
ALASSIO (SV) Repertorio n. 40799 - CONTACTCENTER 15574043-C/V Voltura n.
4679.1/2016 - Pratica n. SV0035404 in atti dal 27/05/2016



Panoramica alloggio piano terra



Panoramica fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appartamento pignorato è ubicato in zona semi centrale del Comune di Alassio, a prevalente destinazione residenziale commerciale. Il traffico nella zona è normalmente scorrevole, ad esclusione del periodo estivo, di maggior affluenza turistica. I parcheggi sono sufficienti. L'autostrada è facilmente raggiungibile mediante l'Aurelia Bis e permette di collegare Alassio a ponente con Imperia, Ventimiglia ed a Levante con Savona e Genova.



FOTO AEREA

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della
media

biblioteca

nella media

campo da calcio

al di sopra della
media

centro sportivo

al di sopra della
media

farmacie

nella media

municipio

nella media

negozi al dettaglio

al di sopra della
media

parco giochi

al di sopra della
media

piscina

nella media

scuola elementare

al di sopra della
media

scuola per l'infanzia

buono

scuola media inferiore

al di sopra della



scuola media superiore	media nella media	
COLLEGAMENTI		
autostrada distante 12 km	nella media	
aeroporto distante 95 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 1,5 km	buono	
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO oggetto di stima, è ubicato al piano rialzato del Condominio "*Pian del Moro "B"*" sito in Alassio Via Neghelli 165. Il fabbricato (risalente agli anni 70') a prevalente destinazione residenziale, si compone di complessivi 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato. L'accesso al Condominio, avviene direttamente da un'area cortilizia, raggiungibile attraverso un cancello, dalla Via Neghelli. Superato il portone d'ingresso, si giunge al corridoio condominiale il quale ospita anche il vano scale ed ascensore; per arrivare infine al portoncino d'ingresso dell'appartamento pignorato

Le condizioni generali di manutenzione dell'androne e del vano scale, sono ottime.

Raggiunto l'ingresso dell'alloggio, in senso orario progressivo abbiamo: un ingresso/disimpegno un ripostiglio, un ampio soggiorno, un WC una camera da letto ed infine un'ampia cucina.

Tutti i locali ad esclusione dei WC, sono dotati di portafinestra che forniscono accesso ad un balcone (dal soggiorno/camera da letto) e ad un cortiletto privato (dalla cucina). Il balcone con il cortiletto di fatto circoscrivono l'appartamento pignorato a Nord Est e Nord Ovest

Il balcone garantisce la vista sul cortile condominiale mentre il cortiletto è racchiuso su tre lati da un'inferriata metallica.

Le pareti dell'alloggio, sono intonacate e tinteggiate, con varie tecniche e colori. Il WC e l'angolo cottura della zona cucina, sono provvisti di rivestimento di piastrelle di ceramica smaltata/gres porcellanato. Le piastrelle dei pavimenti interni, sono in laminato ad esclusione del WC .

Le condizioni generali di manutenzione dell'alloggio sono buone. Il WC, è normalmente attrezzato con tazza bidet lavandino e doccia. L'altezza interna varia tra 2,60 ml e 3,00 ml circa. I serramenti interni sono in alluminio anodizzato con effetto legno, dotati di vetrocamera.

L'appartamento è dotato di calderina a gas metano di città che garantisce la fornitura sia dell'acqua calda sanitaria che del riscaldamento. Tutti i locali sono dotati di termosifone in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia munito di salvavita.

Fanno parte del LOTTO in vendita **DUE CANTINE** identificate con interno "H" ed "I" poste al piano interrato. Dal piano cortile, una scala conduce al piano interrato che ospita le due cantine in vendita. Dal corridoio condominiale si giunge a due porte in ferro, che permettono l'accesso alle cantine;



composte ciascuna di un unico vano con altezza interna di 2,25 ml circa.

Le cantine sono intonacate e tinteggiate, e sono dotate di impianto elettrico. Le cantine sono entrambe dotate di finestrelle..

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: tapparelle realizzati in PVC

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: finestre e porte finestre a battente realizzati in alluminio con doppio vetro

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in laminato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica smaltata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori alluminio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

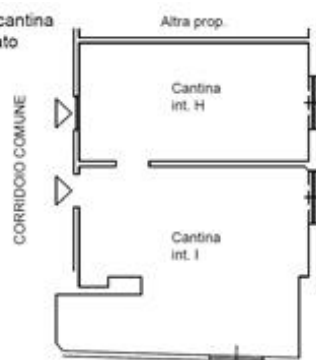
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	84,07	x	100 %	=	84,07
corte	20,21	x	10 %	=	2,02
terrazzo	14,70	x	30 %	=	4,41
Totale:	118,98				90,50

Planimetria alloggio
Piano Realizzato



Planimetria appartamento

Planimetria cantina
Piano interrato
h = 2,25 ml



Planimetria cantine "H" e "I"

ACCESSORI:

CANTINA, identificata con interno " H " di circa 10,3 mq composta da un unico vano, munito di una piccola finestra. La cantina è accessibile direttamente dal piano interrato é dotato di impianto elettrico. L'altezza interna è 2,25 ml

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 770 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 18,08 Euro, VIA SOLFERI S2 (secondo piano sotto strada), intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da Atto del 14/12/1 e NOT. LETTE NGA (SV) Repertorio n. 26723 - UR Sede ALBENGA (SV) Registrazione n. 20 registrato in data 04/01/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1122.1/1993 - Pratica n. 208842 in atti dal 09/11/2001

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina interno "H"	10,35	x	25 %	=	2,59
Totale:	10,35				2,59

CANTINA, identificata con interno " I " di circa 16,0 mq composta da un unico vano accessibile direttamente dal piano interrato é dotato di impianto elettrico. L'altezza interna è 2,25 ml

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 770 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, ,92 Euro, indiri IA SOLFERINO, piano: S2, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2 , derivante da Atto del 14 ufficiale LETT DO Repertorio n. 26722 - DV 1123/93 - COMPRAVENDITA*SV45347/22 Voltura n. 7599.1/2022 - Pratica n. SV0045348 in atti dal 02/09/2022

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina "I"	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	16,00				4,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Case E Arte, nel Comune di Alassio

Descrizione: L'appartamento trilocale così composto: ingresso, due camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi

Indirizzo: ex via Solferino n.8 (oggi Via Neghelli)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

[REDACTED]

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 4.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 280.250,00 pari a 4.003,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022

Fonte di informazione: Vendocasa Alassio

Descrizione: Appartamento quadrilocale composto da: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio. L'immobile è inoltre completo di tre balconi

Indirizzo: via Neghelli 89, Alassio

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 279.000,00 pari a 3.206,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 273.420,00 pari a 3.142,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2022

Fonte di informazione: CONSORZIO G.I.A. GRUPPO IMMOBILIARE ALASSIO

Descrizione: bilocale composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno con cucinotto e accesso a balconata vivibile, camera matrimoniale e bagno, oltre a posto auto ad uso esclusivo e cantina di proprietà

Indirizzo: via Neghelli, Alassio

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 4.615,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 228.000,00 pari a 4.384,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare "Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2022

Valore minimo: 3.700,00

Valore massimo: 5.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima sintetico monoparametrico, in quanto il mercato immobiliare della zona, risulta attivo. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è effettuato un confronto con altri immobili in vendita nella medesima zona, oltre a considerare le valutazioni OMI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,50	x	3.900,00	=	352.953,90
Valore superficie accessori:	6,59	x	3.900,00	=	25.691,25



378.645,15

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
certificazione energetica	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 378.245,15

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 189.122,58

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Alassio, agenzie: del Comune di Alassio, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	90,50	6,59	378.245,15	189.122,58
				378.245,15 €	189.122,58 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le dimensioni e la distribuzione dei vani costituenti l'immobile pignorato, non consentono per ragioni urbanistico edilizie, la divisibilità del bene in due quote di pari valore

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 186.022,58

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 930,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.188,77
Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	€. 117.891,58



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - FALLIMENTARE 18/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

APARTAMENTO ad ALASSIO Via Sollai 21, della superficie commerciale di **66,29** mq. (si rimanda a "Decreto di accertamento della superficie commerciale" per il calcolo della superficie commerciale) per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED]) facente parte di un complesso edilizio di maggiori dimensioni a prevalente residenziale. L'appartamento pignorato è posto al primo piano, ha un'altezza interna di circa 2,90 ml. ed è composto da : ingresso/corridoio, due camere da letto, un w.c. e una cucina. L'appartamento è dotato di tre balconi. La costruzione dell'edificio che ospita l'appartamento pignorato, risale al 1968 e si sviluppa su 5 piani.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 298 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 Euro, indirizzo c [REDACTED] io Gioia n.19, piano: primo, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da Atto del [REDACTED] ufficiale CAULI e ALASSIO (SV) Repertorio n. 57706 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7910.1/1998 in atti dal 16/12/1998

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.945,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.653,50
Data della valutazione:	20/01/2023

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.*

[REDACTED]

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 01/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 85 di repertorio, trascritta il 13/12/2021 a Finale Ligure ai nn. 15752/12560, a favore di MASSA DEI CREDITORI, contro [REDACTED]. 18/2021 Nr, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

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:	€. 388,83
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	generali 61, scala 52,29

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/1998), con atto 998 a firma di Notaio Fernando Cauli ai nn. 57706 di repertorio, registrato il 23/12/1998 a Albenga ai nn. 3310-1V, trascritto il 16/12/1998 a Finale Ligure ai nn. 10216/7910

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/1998), con atto 2/1998 a firma di Notaio Fernando Cauli ai nn. 57706 di repertorio, registrato il 23/12/1998 a Albenga ai nn. 3310-1V, trascritto il 16/12/1998 a Finale Ligure ai nn. 10216/7910

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 413 e successive varianti, intestata a Sig. [REDACTED] [REDACTED] per lavori di costruzione di edificio in soprizzo e ampliamento esistente, presen [REDACTED] l [REDACTED] 68, rilasciata il 02/08/1968 con il n. 15791 di protocollo

[REDACTED]

Richiesta per variante in corso d'opera nullaosta **N. 13141** e successive varianti, intestata a Immobiliare Marinetta S.a.s., per lavori di variante relativa ai materiali impiegati, nelle finiture dei prospetti ed alcune linee architettoniche, presentata il 10/11/1969 con il n. 19356 di protocollo, rilasciata il 01/09/1970 con il n. 13141 di protocollo, agibilità del 29/12/1970 con il n. 861 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile ricade in zona zone B1 di completamento sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono consentiti esclusivamente interventi su fabbricati esistenti. In tali zone il Piano non prevede e non consente aumenti della capacità insediativa, fatti salvi quelli derivanti dalla Disciplina urbanistico edilizia delle strutture turistico ricettive per i fabbricati a tipologia TA e TV. Nelle zone B1 è consentita anche la ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume, con il regime della concessione edilizia convenzionata qualora venga conseguito un miglioramento nella dotazione delle urbanizzazioni, con particolare riferimento ai parcheggi e alla viabilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la parete Nord della cucina è dotata di una porta che mette in collegamento l'alloggio pignorato con un appartamento di altra proprietà (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione chiusura in muratura compreso le finiture: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il nulla osta n° 1314 del 1970 e la scheda catastale, indicano un "uso" diverso di due locali abitativi rispetto allo stato di fatto (una camera e la cucina sono stati invertiti) (normativa di riferimento: DPR 380/01) Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione pratica edilizia ex art 22 LR 16/2008 per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 come risulta anche dalla dichiarazione resa dal proprietario

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per progetto e sanzione : €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'uso attribuito ai vani riportati sulla planimetria catastale, non corrisponde con lo statuo dei luoghi. La stessa dovrà essere aggiornata nel corso della regolarizzazione della conformità edilizia (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale con procedura DOCFA: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN ALASSIO VIA SOLLAI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO ad ALASSIO Via Sollai 21, della superficie commerciale di **66,29** mq. (si rimanda a "za" per il calcolo della superficie commerciale) per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED]) facente parte di un complesso edilizio di maggiori dimensioni a prevalente enziale. L'appartamento pignorato è posto al primo piano, ha un'altezza interna di circa 2,90 ml. ed è composto da : ingresso/corridoio, due camere da letto, un w.c. e una cucina. L'appartamento è dotato di tre balconi. La costruzione dell'edificio che ospita l'appartamento pignorato, risale al 1968 e si sviluppa su 5 piani.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 298 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 Euro, indirizzo c [REDACTED] io Gioia n.19, piano: primo, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2, derivante da Atto del [REDACTED] ufficiale CAULI e ALASSIO (SV) Repertorio n. 57706 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7910.1/1998 in atti dal 16/12/1998



Panoramica fabbricato



Panoramica ingresso edificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appartamento pignorato è ubicato in zona centrale del Comune di Alassio, a poca distanza della Strada Statale Aurelia, dal Budello e dal mare. La zona è a prevalente destinazione residenziale/commerciale. Il traffico è normalmente scorrevole, ad esclusione del periodo estivo, di maggior affluenza turistica. I parcheggi sono scarsi. L'autostrada è facilmente raggiungibile mediante l'Aurelia Bis e permette di collegare Alassio a ponente con Imperia e Ventimiglia ed a Levante con Savona e Genova.



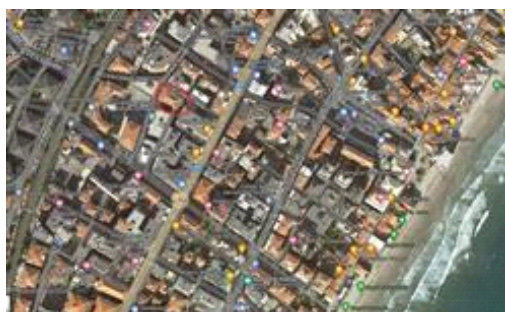


Foto aerea

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

biblioteca

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

campo da calcio

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

centro sportivo

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

municipio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

parco giochi

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

piscina

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media superiore

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO oggetto di stima, è ubicato al piano primo del Condominio “*Marinetta*” sito



in Alassio Via Sollai 21. Il fabbricato (risalente agli anni 70') a prevalente destinazione residenziale, si compone di complessivi 5 piani fuori terra. L'accesso al Condominio, avviene direttamente dalla Via Sollai. Superato il portone d'ingresso, si giunge al corridoio condominiale ed il vano scale per arrivare infine al portoncino d'ingresso dell'appartamento pignorato al primo piano

Le condizioni generali di manutenzione dell'androne e del vano scale, sono mediocri.

Raggiunto il portoncino d'ingresso dell'alloggio, in senso orario progressivo abbiamo: un ingresso/disimpegno, una camera da letto, un WC, una seconda camera da letto ed infine la cucina. La prima e la seconda camera da letto, sono entrambe fornite di portafinestra che conducono a due distinti balconcini entrambi prospettanti su area privata. La cucina invece è dotata di portafinestra che porta ad un balcone il quale prospetta su via Paganini.

Le pareti dell'alloggio, sono intonacate e tinteggiate, di colore chiaro. Il WC e l'angolo cottura della zona cucina, sono provvisti di rivestimento di piastrelle di gres porcellanato così come i pavimenti interni.

Le condizioni generali di manutenzione dell'alloggio sono buone. Il WC, è normalmente attrezzato con tazza bidet lavandino e doccia. I serramenti interni sono in alluminio anodizzato, dotati di vetrocamera. Le persiane sono in alluminio anodizzato.

L'appartamento è dotato di calderina a gas metano di città che garantisce la fornitura dell'acqua calda sanitaria e del riscaldamento. Tutti i locali sono dotati di termosifone in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia munito di salvavita.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> persiane con ante a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> finestre e porte finestre con ante a battente realizzati in alluminio con doppio vetro	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> portoncino blindato anta singola a battente	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica smaltata	nella media	

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio condominiale	al di sopra della media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	al di sopra della media	

CONSISTENZA:

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

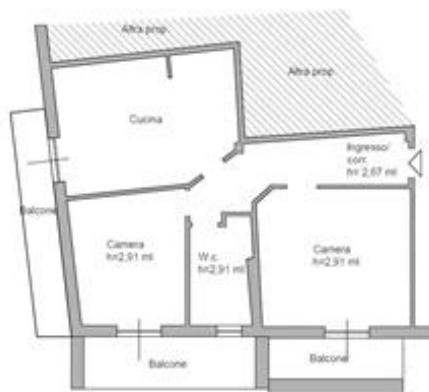
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	61,55	x	100 %	=	61,55
balcone	5,56	x	30 %	=	1,67
balcone	6,28	x	30 %	=	1,88
balcone	3,95	x	30 %	=	1,19



Totale:	77,34	66,29
----------------	--------------	--------------

Planimetria alloggio
Piano primo



Planimetria alloggio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/12/2022

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARE-MONTI in Alassio

Descrizione: Quadrilocale composto da: soggiorno con cottura e balcone, ripostiglio, 2 camere, sala con balcone, doppi servizi

Indirizzo: Via Sollai 16, Alassio

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 4.687,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 356.250,00 pari a 4.453,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2022

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MONTI in Alassio

Descrizione: Trilocale si compone di ingresso, zona giorno una camera da letto, una seconda stanza, un bagno ed un ripostiglio, oltre a due balconi

Indirizzo: Via Nino Bixio 14, Alassio

Superfici principali e secondarie: 75
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 3.933,33 Euro/mq
 Sconto trattativa: 2 %
 Prezzo: 289.100,00 pari a 3.854,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare PUNTO CASA in Alassio
 Descrizione: Trilocale composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camera, antibagno e bagno, oltre ad un balcone
 Indirizzo: via Francesco Bogliolo, Alassio
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 349.000,00 pari a 4.985,71 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 331.550,00 pari a 4.736,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - "Osservatorio del mercato immobiliare" redatto dall'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2022
 Valore minimo: 3.000,00
 Valore massimo: 4.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima sintetico monoparametrico, in quanto il mercato immobiliare della zona, risulta attivo. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è effettuato un confronto con altri immobili in vendita nella medesima zona, oltre a considerare le valutazioni OMI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,29 x 3.800,00 = 251.890,60

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
certificazione energetica	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 251.490,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 125.745,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Alassio, agenzie: del Comune di Alassio,

[REDACTED]

osservatori del mercato immobiliare OMI

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	66,29	0,00	251.490,60	125.745,30
				251.490,60 €	125.745,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le dimensioni e la distribuzione dei vani costituenti l'immobile pignorato, non consentono per ragioni urbanistico edilizie, la divisibilità del bene in due quote di pari valore

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.945,30**

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: **€. 103.653,50**

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: **€. 77.740,13**

data 20/01/2023

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]