
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 251/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2022 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE DI
TIPO POPOLARE A4

Esperto alla stima: Arch. Gennaro Liscio
Codice fiscale: LSCGNR66A08F839D
Studio in: V.LE Pinan Cichero 52/8 -
Email: liscioarch@tiscali.it
Pec: gennaro.liscio@archiworldpec.it



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gennaro Liscio".

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: CIV. 3 - CASA BIBBO - Cassinelle (AL) - 15070

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A4

Corpo: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

- [REDACTED] nato a GENOVA il 21/08/1973 [REDACTED], Proprieta` per 1/2; - DI [REDACTED] nata a GENOVA il 16/05/1944 [REDACTED], Proprieta` per 1/2., foglio 17, particella 6, subalterno 1, indirizzo LOCALITA' CASA BIBBO n. 3 , piano Piano terra e primo (T.P), comune CASSINELLE, categoria A74, classe 2, consistenza 7,5 VANI, superficie 148, rendita € 251,77

2. Stato di possesso

Bene: CIV. 3 - CASA BIBBO - Cassinelle (AL) - 15070

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A4

Corpo: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CIV. 3 - CASA BIBBO - Cassinelle (AL) - 15070

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A4

Corpo: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: CIV. 3 - CASA BIBBO - Cassinelle (AL) - 15070

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A4

Corpo: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: CIV. 3 - CASA BIBBO - Cassinelle (AL) - 15070

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A4

Corpo: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: CIV. 3 - CASA BIBBO - Cassinelle (AL) - 15070

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A4

Corpo: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CIV. 3 - CASA BIBBO - Cassinelle (AL) - 15070

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A4

Corpo: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: CIV. 3 - CASA BIBBO - Cassinelle (AL) - 15070

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A4

Valore complessivo intero: 47.515,00

Beni in Cassinelle (AL)
Località/Frazione CASA BIBBO
CIV. 3

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 16-12-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cassinelle (AL) CAP: 15070 frazione: CASA BIBBO, CIV. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note, CITAZIONE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE: Considerato che i proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risultano il [REDACTED] e la [REDACTED] entrambi per le loro rispettive quote di proprietà pari a 1/2 ; considerate inoltre la tipologia dell'immobile , la distribuzione dei singoli locali e le loro destinazioni d'uso, si conclude che l'immobile oggetto di esecuzione Immobiliare risulta **NON DIVISIBILE**.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [REDACTED] nato a GENOVA il 21/08/1973 [REDACTED], Proprietà per 1/2; - [REDACTED] nata a GENOVA il 16/05/1944 [REDACTED], Proprietà per 1/2., foglio 17, particella 6, subalterno 1, indirizzo LOCALITA' CASA BIBBO n. 3 , piano Piano terra e primo (T.P), comune CASSINELLE, categoria A74, classe 2, consistenza 7,5 VANI, superficie 148, rendita € 251,77

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2015 protocollo n. AL0203021 in atti dal 06/11/2015 VARIAZIONE, TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 76633.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Sulla particella 6 del fg. 17 Comune di Cassinelle, insistono due subalterni, il sub 1 interessato dall'esecuzione Immobiliare in oggetto ed intestato al sig. [REDACTED]; il sub 2 NON INTERESSATO dalla presente Esecuzione Immobiliare , ed intestato al Sig. [REDACTED] nato a CASSINELLE [REDACTED] proprietario. Tuttavia non risulta una suddivisione in millesimi della superficie della particella 6.

Confini: la particella 6 del fg 17 del Comune di Cassinelle, confina a : - Nord-est col la particella 9 - Nord-ovest con la starada provinciale per Cassinelle identificata con s.p. 208 - sud-est con la particella 7 - sud-Ovest con la particella 5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si degnala che sul terreno sito nel Comune di Cassinelle identificato al fg. 17 part.6 risultano gli tre immobili di cui : - l'unità abitativa identificata col subalterno 1 e oggetto di esecuzione immobiliare è intestato al sig, [REDACTED] (L'esecutato) e alla sig.ra [REDACTED] (madre dell'esecutato) - L'unità identificata col sub. 2 Non soggetta ad esecuzione immobiliare, risulta ancora intestata a [REDACTED]

██████ deceduto nel 2007 - Un piccolo fabbricato ad uso ricovero attrezzi privo di subalterno ma cedigliato alla particella n.6 dl fg.17

Note generali: Si segnala che sul terreno sito nel Comune di Cassinelle identificato al fg. 17 part.6 risultano tre immobili di cui : - l'unità abitativa identificata col subalterno 1, oggetto di esecuzione immobiliare e intestato al sig, ████████ (L'esecutato) e lla sig.ra ████████ (madre dell'esecutato). - L'unità identificata col sub. 2 Non soggetta ad esecuzione immobiliare, ma ancora intestato a ████████ deceduto nel 2007 - Un piccolo fabbricato ad uso ricovero attrezzi privo di subalterno ma cedigliato alla particella n.6 del fg.17

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile censito al catasto edilizio del Comune di Cassinelle fg. 17 part. 6 sub1- oggetto di esecuzione immobiliare Il lotto consiste in un fabbricato di civile abitazione con caratteristiche tipiche degli edifici rurali, distribuito su due piani fuori terra dove al piano terra risultano ubicati un locale adibito a soggiorno, un locale cucina abitabile, un piccolo servizio igienico con antibagno adiacente; il collegamento al piano superiore avviene attraverso una scala interna. Infine vi sono due locali cantina e un ampio locale ripostiglio, quest'ultimi con accesso autonomo. Al piano Primo, risultano presenti, tre camere comunicanti col piano primo sottostante mediante una scala interna, in adiacenza e con un ingresso autonomo e raggiungibile mediante una unica rampa di scale , troviamo due locali ripostiglio e un ampio locale destinato a fienile. L'immobile presenta una pianta regolare di forma presoché rettangolare, ha una struttura costituita da una muratura portante costituita prevalentemente da ciottoli di fiume e laterizi. Il tetto è in struttura lignea con manto di copertura in coppi. L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, ma è priva di impianto termico. Si degnala che sul terreno sito nel Comune di Cassinelle identificato al fg. 17 part.6 risultano tre immobili di cui : - l'unità abitativa identificata col subalterno 1 oggetto di esecuzione immobiliare e intestato al sig ████████ (L'esecutato) e lla sig.ra ████████ (madre dell'esecutato) - L'unità identificata col sub. 2 Non soggetta ad esecuzione immobiliare, risulta ancora intestato a ████████ deceduto nel 2007 - Un piccolo fabbricato ad uso ricovero attrezzi privo di subalterno ma cedigliato alla particella n.6 dl fg.17

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare , 726 verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Uff. Prov. - Territorio, Serv. di Pubblicità Immobiliare di ACQUI TERME in data 29/11/2021 ai nn. 5557/4585.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: - [REDACTED], nato a Cassinelle (AL) il 05/06/1900 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Note: impianto meccanografico del 20/06/1984

Titolare/Proprietario: - [REDACTED], nato a Cassinelle (AL) il 05/06/1900 dal 18/11/1993 al 14/11/1998 . In forza di COSTITUZIONE.

Note: costituzione del 18/11/1993 in atti dal 05/03/1999 registrazione n.73.1/1993

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] nato a CASSINELLE il 01/06/1933, c.f.

[REDACTED], proprietario per 1/2 - [REDACTED] nato a CASSINELLE il 21/01/1941, c.f. [REDACTED], proprietario per 1/2 dal 14/11/1998 al 09/09/1999 . In forza di ATTO CAUSA DI MORTE ; trascritto a uff. Reg. Acqui Terme , in data 24/04/1999, ai nn. 1827/1345.

Note: TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/11/1998 Voltura in atti dal 22/11/1999 Repertorio n.: 112050 Rogante: CASSINELLI Sede: ACQUI TERME Registrazione: UR Sede: ACQUI TERME n: 336 del 27/04/1999 (n. 4084.1/1999)

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] nato a CASSINELLE il 21/01/1941, C.F. [REDACTED] dal 09/09/1999 al 16/04/2007 . In forza di DONAZIONE - a rogito di Lucio DE PALMA di Novi Ligure , in data , ai nn. 23176; registrato a Novi Ligure , in data , ai nn. 82090/2;

trascritto a Conservatoria di Acqui Terme , in data 29/09/1999, ai nn. 3977/2833.
Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/1999 Voltura in atti dal 22/11/1999 Repertorio n.: 23176 Rogante: LUCIO DE PALMA Sede: NOVI LIGURE Registrazione: (n. 8290.2/1999)

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] nata a GENOVA il 16/05/1944, c.f. [REDACTED], proprietaria per 1/2. - [REDACTED] nato a GENOVA il 21/08/1973, c.f. [REDACTED]

proprietario per 1/2 dal 16/04/2017 al . In forza di DENUNCIA SUCCESSIONE CAUSA MORTE; trascritto a ufficio registro di Acqui terme , in data 19/09/2008, ai nn. 4691/3348.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/2007 protocollo n. AL0137673 in atti dal 08/05/2008 Registrazione: UR Sede: GENOVA Volume: 300 n: 40 del 16/04/2008 SUCC [REDACTED] (n. 7292.1/2008)

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato oggetto di rifacimento della copertura, circa 10 anni fa, secondo quanto affermato dal sig [REDACTED]. Da una ricerca da me condotta presso gli archivi comunali dell'ufficio Tecnico di Cassinelle, non risultano presentate pratiche edilizie, per interventi di rifacimento tetto. Pertanto è da ritenere l'intervento è stato eseguito in assenza di titolo abilitativo edilizio. Per cui come dichiarato dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, il [REDACTED], tale intervento di rifacimento della copertura potrà essere sanato con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 e smi e contestuale presentazione di dichiarazione di idoneità statica.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 e smi e contestuale presentazione di dichiarazione di idoneità statica.

Descrizione delle opere da sanare: intervento di rifacimento della copertura, comprensiva di rifacimento strutturale del tetto e del manto di copertura

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 19 del 07/08/2013
Zona omogenea:	Aree a destinazione agricola di tipo E. (E1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 – Aree a destinazione agricola di tipo E. (E1)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. 26 delle N.T.A.
Rapporto di copertura:	vedi art. 26 delle N.T.A.
Altezza massima ammessa:	vedi art. 26 delle N.T.A.
Volume massimo ammesso:	vedi art. 26 delle N.T.A.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le aree agricole a colture legnose (E2) interne a

	<p>quelle del paesaggio appenninico (E4) sono inedificabili ma possono essere computate ai fini del calcolo della capacità edificatoria che deve essere trasferita nelle aree agricole coltivate (E1). All'interno di queste aree sono ammessi gli interventi elencati ai commi 3°, 10° e 14° del presente articolo, esclusi gli interventi di cui alle lettere l), m), r), e s), nel rispetto, oltre che del disposto del comma precedente e del precedente punto 3) "Aree agricole a colture legnose</p>
--	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato oggetto di rifacimento della copertura, circa 10 anni fa, secondo quanto affermato dal [REDACTED]. Da una ricerca da me condotta presso gli archivi comunali dell'ufficio Tecnico di Cassinelle, non risultano presentate pratiche edilizie, per interventi di rifacimento tetto. Pertanto è da ritenere l'intervento è stato eseguito in assenza di titolo abilitativo edilizio. Per cui come dichiarato dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, [REDACTED], tale intervento di rifacimento della copertura potrà essere sanato con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 e smi e contestuale presentazione di dichiarazione di idoneità statica.

Regolarizzabili mediante: CIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 e smi e contestuale presentazione di dichiarazione di idoneità statica.

Descrizione delle opere da sanare: opere di rifacimento del tetto, sia come struttura portante che come manto di copertura.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Urbanisticamente l'immobile risulta conforme, occorre sanare solo gli interventi di rifacimento del tetto eseguiti circa dieci anni fa tale intervento di rifacimento della copertura potrà essere sanato con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 e smi e contestuale presentazione di dichiarazione di idoneità statica.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

L'immobile consiste in un fabbricato di civile abitazione con caratteristiche tipiche degli edifici rurali, distribuito su due piani fuori terra dove al piano terra risultano ubicati un locale adibito a soggiorno, un locale cucina abitabile, un piccolo servizio igienico con antibagno adiacente; il collegamento al piano superiore avviene attraverso una scala interna. Infine vi sono due locali cantina e un ampio locale ripostiglio, quest'ultimi con accesso autonomo. Al piano Primo, risultano presenti, tre camere comunicanti col piano primo sottostante mediante una scala interna, in adiacenza e con un ingresso autonomo e raggiungibile mediante una unica rampa di scale, troviamo due locali ripostiglio e un ampio locale destinato a fienile. L'immobile presenta una pianta regolare di forma pressoché rettangolare, ha una struttura costituita da una muratura portante costituita prevalentemente da ciottoli di fiume e laterizi. Il tetto è in struttura lignea con manto di copertura in coppi. L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, ma è priva di impianto termico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

DI ██████████, c.f. ██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **198,00**

E' posto al piano: Terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo anteguerra la parte originaria , ristrutturato nella copertura successivamente

L'edificio è stato ristrutturato nel: una decina di anni fa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 3 della località CASA BIBBO lungo la S.P. 208 per Cassinelle; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è un edificio rurale ante 1965, caratterizzato da spazi tipici di edifici rurali; per cui esso è costituito da spazi abitabili, da spazi destinati a deposito o ricovero attrezzi e spazi per allo stoccaggio di prodotti agricoli. Sebbene il tetto sia stato oggetto di rifacimento circa dieci anni fa (secondo quanto detto dal sig.

██████████), le strutture portanti, le rifiniture quali intonacatura e tinteggiatura esterne ed interne risultano quelle originali e in alcune porzioni risultano incomplete o mancanti. Nelle parti destinate ad abitazione, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, ma risulta privo di impianto di riscaldamento, pertanto l'uso dell'unità abitativa è possibile solo nella stagione primaverile o estiva.

Nella parte abitabile, l'immobile presenta alcune fessure sulle strutture murarie portanti, che suggeriscono la necessità di interventi di consolidamento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**Solai tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **da normalizzare**Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non specificato
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Vedi elaborato D1 e D2

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	198,00	1,00	198,00
		198,00		198,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGATE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville-villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 970

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA , Comune di Cassinelle ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria e Acqui Terme ;

Ufficio tecnico di Cassinelle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.555,00.

La stima dell'immobile viene valutata secondo i mq. di superficie lorda, cioè sono compresi i muri perimetrali e quelli interni la sup. di balconi, terrazzi viene calcolata al 50% fino alla larghezza di 1,50 ml. e al 30% per la larghezza eccedente, mentre la superficie della cantina viene calcolata al 25%.

La superficie dei giardini o cortili, di proprietà esclusiva, è conteggiata al 10% fino ad una superficie pari a quella coperta e al 2% per l'eccedenza.

Il valore commerciale di 730 €/mq. rientra nell'intervallo dei prezzi di mercato pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al 1 semestre 2016. (Allegato E)

Preso atto dello stato di conservazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si adotta il valore commerciale di 730 €/mq; detto valore è però riferito ad un immobile in condi-

zioni ottimali, pertanto considerato le attuali condizioni di conservazione dell'immobile oggetto di stima e la necessità di interventi di riqualificazione e ristrutturazione, nonché la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria per gli interventi di rifacimento de tetto privi di titolo edilizio, occorrerà applicare un valore di deprezzamento, determinato dal possibile costo degli interventi citati.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	198,00	€ 730,00	€ 144.540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.540,00
detrazione di € 0.00			€ 0,00
interventi di consolidamento, riqualificazione e s.c.i.a. in sanatoria detra-			€ -51.985,00
Valore corpo			€ 92.555,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.555,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.277,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Abitazione di tipo popolare [A4]	198,00	€ 92.555,00	€ 46.277,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

CITAZIONE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE: Considerato che i proprietari dell'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] entrambi per le loro rispettive quote di proprietà, pari a 1/2 ; considerata in oltre la tipologia dell'immobile , la dis-tribuzione dei singoli locali e le loro destinazioni d'uso, si conclude che l'immobile oggetto di esecuzione Immobiliare risulta **NON DIVISIBILE**.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.515,00

Data generazione:
22-08-2022



L'Esperto alla stima
Arch. Gennaro Liscio