
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PALATINO SPV SRL**

contro:



N° Gen. Rep. **69/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Massimo Bergamasco
Codice fiscale: BRGMSM69H06A182H
Studio in: Corso Vittorio Alfieri 185 - 14100 Asti
Telefono: 3472325012
Email: mail@archlifestudio.it
Pec: massimo.bergamasco@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Corpo: A/7

Categoria: Abitazione in villini [A7]

1. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 4, particella 402, subalterno 1, indirizzo VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 22, piano R - S - SOTT, comune MONASTERO BORMIDA, categoria A/7, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 255, rendita € 976.1

Corpo: C/6

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

1. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 4, particella 402, subalterno 2, indirizzo VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 22, piano S, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/6, classe U, consistenza 35, superficie 39, rendita € 72.30

2. Stato di possesso

Bene: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Corpo: A/7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C/6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Corpo: A/7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C/6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001



Corpo: A/7

Creditori Iscritti: PALATINO SPV SRL, CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA, SESTRI SPA

Corpo: C/6

Creditori Iscritti: PALATINO SPV SRL, CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA, SESTRI SPA

5. Comproprietari

Beni: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Corpo: A/7

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C/6

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Corpo: A/7

Misure Penali: NO

Corpo: C/6

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Corpo: A/7

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C/6

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 181.979,12



Beni in **Monastero Bormida (AT)**
Località/Frazione
VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A/7.**

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 4, particella 402, subalterno 1, indirizzo VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 22, piano R - S - SOTT, comune MONASTERO BORMIDA, categoria A/7, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 255, rendita € 976.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E AL PIANO RIALZATO NON E' STATA REALIZZATA UNA FINESTRA A DX DELLA PORTAFINESTRA
Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E AL PIANO RIALZATO NON E' STATA REALIZZATA UNA FINESTRA A DX DELLA PORTAFINESTRA

DOCFA PER VARIAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: **C/6.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà' per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà' per 1/2, foglio 4, particella 402, subalterno 2, indirizzo VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 22, piano S, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/6, classe U, consistenza 35, superficie 39, rendita € 72.30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

DOCFA PER VARIAZIONE CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A/7

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C/6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO in data 23/12/2022 ai nn. 136754; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 05/12/2022 ai nn. 5453/511; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO in data 13/08/2003 ai nn. 141688; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 05/07/2023 ai nn. 3213/215; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SESTRI SPA contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 06/11/2004 ai nn. 6181/1280; Importo ipoteca: € 39733.42; Importo capitale: € 19866.71.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PALATINO SPV SRL contro [REDACTED] iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 13/03/2024 ai nn. 1119/912.

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO in data 23/12/2022 ai nn. 136754; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 05/12/2022 ai nn. 5453/511; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO in data 13/08/2003 ai nn. 141688; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 05/07/2023 ai nn. 3213/215; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SESTRI SPA contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 06/11/2004 ai nn. 6181/1280; Importo ipoteca: € 39733.42; Importo capitale: € 19866.71.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di PALATINO SPV SRL contro [REDACTED]
 [REDACTED] iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 13/03/2024 ai nn.
 1119/912.

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A/7

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte 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

Identificativo corpo: C/6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte 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: A [REDACTED], LA QUOTA PARI A 1/2 CISCUNO DI PIENA PROPRIETA' DELL'ORIGINARIO TERRENO **proprietario/i ante ventennio al 14/04/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO, in data 05/01/1991, ai nn. 68791; trascritto a ACQUI TERME, in data 25/01/1991, ai nn. 569/894.

Titolare/Proprietario: A [REDACTED], LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA' DA POTERE DI [REDACTED] dal 14/04/2008 ad oggi (attuale/i



proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROSSI DOMENICO, in data 14/04/2008, ai nn. 101602/21776; trascritto a ACQUI TERME, in data 15/04/2008, ai nn. 1869/1322.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

Titolare/Proprietario: A [REDACTED], LA QUOTA PARI A 1/2 CISCUNO DI PIENA PROPRIETA' DELL'ORIGINARIO TERRENO **proprietario/i ante ventennio** al **14/04/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO, in data 05/01/1991, ai nn. 68791; trascritto a ACQUI TERME, in data 25/01/1991, ai nn. 569/894.

Titolare/Proprietario: A [REDACTED], LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA' DA POTERE DI [REDACTED] dal 14/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROSSI DOMENICO, in data 14/04/2008, ai nn. 101602/21776; trascritto a ACQUI TERME, in data 15/04/2008, ai nn. 1869/1322.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Numero pratica: 56/91 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO, USO ABITAZIONE UNIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1991 al n. di prot. 67

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE PRESENTATA IN DATA 19/04/1994 N. PROT. 1134, NON È STATA RILASCIATA

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Numero pratica: 778/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: RICHIESTA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 778

NOTE: CONDONO NON PERFEZIONATO

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Numero pratica: 56/91 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO, USO ABITAZIONE UNIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1991 al n. di prot. 67

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE PRESENTATA IN DATA 19/04/1994 N. PROT. 1134, NON È STATA RILASCIATA

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Numero pratica: 778/1995

Intestazione:

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: RICHIESTA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 778

NOTE: CONDONO NON PERFEZIONATO

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IRREGOLARITA' INTERNE ED ESTERNE

Regolarizzabili mediante: PERFEZIONAMENTO DEL CONDONO N. 778/95

Descrizione delle opere da sanare: IRREGOLARITA' INTERNE ED ESTERNE

ONERI DI CONCESSIONE: € 7.962,78

Oneri Totali: **€ 7.962,78**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IRREGOLARITA' INTERNE

Regolarizzabili mediante: PERFEZIONAMENTO DEL CONDONO N. 778/95

Descrizione delle opere da sanare: IRREGOLARITA' INTERNE

ONERI DI CONCESSIONE: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità:



Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A/7**

FABBRICATO LIBERO SUI QUATTRO LATI, COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO, UN PIANO RIALZATO E SOTTOTETTO

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **485,00**

E' posto al piano: SEMINTERRATO, RIALZATO E SOTTOTETTO

L'edificio è stato costruito nel: 1991-1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN CONDIZIONI GENERALI DISCRETE

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**



Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: NON RILEVABILE condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: NON RILEVABILE SI PRESUME PARTE IN C.A. E PARTE IN LAT-ERIZIO coibentazione: NON RILEVABILE rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: PIASTRELLE IN GRESS condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: NON RILEVABILE
Fognatura	tipologia: NON RILEVABILE rete di smaltimento: NON RILEVABILE recapito: NON RILEVABILE ispezionabilità : NON RILEVABILE condizioni: NON RILEVABILE conformità: NON RILEVABILE
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: NON RILEVABILE condizioni: NON RILEVABILE conformità: NON RILEVABILE
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: NON RILEVABILE diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: NON RILAVABILE conformità: NON RILEVABILE

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



L'edificio è stato costruito nel: 1991-1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 240

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA IN CONDIZIONI GENERALI DISCRETE

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **NON RILEVABILE**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	65,00	0,60	39,00
		65,00		39,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ASTI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ASTI;

Ufficio tecnico di MONASTERO BORMIDA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE -;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I PARAMETRI MEDI DI ZONA CON STATO CONSERVATIVO NORMALE VARIANO PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA: AGENZIA ENTRATE ABITAZIONE VILLE E VILLINI STATO CONSERVATIVO NORMALE DA UN MINIMO DI 455.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 670.00 EURO/MQ, BOX STATO CONSERVATIVO NORMALE DA UN MINIMO DI 265.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 390.00 EURO/MQ, .

8.3 Valutazione corpi:**A/7. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.604,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	185,00	€ 740,00	€ 136.900,00
BALCONI	13,50	€ 740,00	€ 9.990,00
SOTTOTETTO	45,50	€ 740,00	€ 33.670,00
LOCALI ACCESSORI	40,60	€ 740,00	€ 30.044,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.604,00
Valore corpo			€ 210.604,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 210.604,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 210.604,00

C/6. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.210,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	39,00	€ 390,00	€ 15.210,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.210,00
Valore corpo	€ 15.210,00
Valore Periferie	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.210,00
Valore complessivo di-fitto e quota	€ 15.210,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A/I	Adattazione in vil- lini [A/I]	281,60	€ 210.601,00	€ 210.601,00
C/B	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimessa [C/B]	39,00	€ 15.210,00	€ 15.210,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 1,5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del C.I. (min.1,5%)	€ 33.872,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.967,78

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 181.979,12
---	--------------

Data generazione:
10-10-2024

l'Esperto alla stima
Arch. Massimo Bergamasco

