

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **164/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - COMPLESSO**  
**IMMOBILIARE**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Francesco Penna  
**Codice fiscale:** PNNNNF66P10A182J  
**Studio in:** Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA  
**Telefono:** 013156444  
**Fax:** 1782241367  
**Email:** info@antoniopenna.it  
**Pec:** info@pec.antoniopenna.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Santa Croce n. 2 - Regione Celle - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - COMPLESSO IMMOBILIARE

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

-----, foglio 10, particella 305, subalterno 3, indirizzo Via Santa Croce  
2, comune E295, categoria A/4, classe 2, consistenza 15,5, superficie 378, rendita € 536,34

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Santa Croce n. 2 - Regione Celle - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - COMPLESSO IMMOBILIARE

**Corpo:** A

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Santa Croce n. 2 - Regione Celle - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - COMPLESSO IMMOBILIARE

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Santa Croce n. 2 - Regione Celle - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - COMPLESSO IMMOBILIARE

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Santa Croce n. 2 - Regione Celle - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - COMPLESSO IMMOBILIARE

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Santa Croce n. 2 - Regione Celle - Incisa Scapaccino (AT) - 14045



**Lotto:** 001 - COMPLESSO IMMOBILIARE

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Santa Croce n. 2 - Regione Cella - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - COMPLESSO IMMOBILIARE

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Santa Croce n. 2 - Regione Cella - Incisa Scapaccino (AT) - 14045

**Lotto:** 001 - COMPLESSO IMMOBILIARE

**Valore complessivo intero:** 148.816,00



Beni in **Incisa Scapaccino (AT)**  
Località/Frazione **Regione Celle**  
Via Santa Croce n. 2

## **Lotto: 001 - COMPLESSO IMMOBILIARE**

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

Data di presentazione: 13-10-2021

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045 frazione: Regione Celle, Via Santa Croce 2**

Note: Complesso immobiliare composto da fabbricati residenziali, fabbricati accessori e area di pertinenza.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di.**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 10, particella 305, subalterno 3, indirizzo Via Santa Croce 2, comune E295, categoria A/4, classe 2, consistenza 15,5 , superficie 378, rendita € 536,34

Confini: Fabbricati e area pertinenziale formano corpo unico a confini, partendo da Nord, in senso orario: strada pubblica, particelle 561 e 392 del Foglio 10, particelle 10,517,512,7, 479 e 480 del Foglio 11, particelle 307, 304 e 314 del Foglio 10

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono stati realizzati lavori di trasformazione interna di una parte dei fabbricati accessori oltre a un fabbricato accessorio posto al centro dell'area cortilizia antistante i fabbricati principali e una piscina; sono stati demoliti i fabbricati accessori siti sul lato Est a confine con la particella 10 del Foglio 11 e il portico posto nell'angolo di Nord-Est non risulta rappresentato nella planimetria catastale. Nella scheda catastale non sono riportati i balconi fronte strada del primo piano. Tutte le suddette attività sono state realizzate in assenza di autorizzazione e non è stata aggiornata la scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento previa pratica di sanatoria e messa in pristino delle parti non sanabili.

Descrizione delle opere da sanare: vedasi descrizione sopra

riaccatastamento completo di pratica PREGEO al CT e DOCFA a CF: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le difformità sopra descritte non consentono di attestare la conformità catastale. Occorre preventivamente procedere con le necessarie pratiche di sanatoria e/o messa in pristino e successivamente al riaccatastamento del complesso.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Tutti i principali servizi sono raggiungibili presso il concentrico del comune posto a circa 1 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nd.

**Attrazioni paesaggistiche:** nd.

**Attrazioni storiche:** nd.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di autolinee extraurbane

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo il fabbricato non risultava abitato da alcuno ma risulta nella disponibilità del proprietario che vi ha accumulato materiali, masserizie di vario tipo e realizzato opere edilizie e di trasformazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro  
; A rogito di Eugenio Torello in data 23/08/2011 ai nn. 116118/17614; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 31/08/2011 ai nn. 4177/602; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro  
Maria Agatina Di Stefano; A rogito di Marina Sgarbi in data 10/12/2015 ai nn. 286/227; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 11/12/2015 ai nn. 4406/571; Importo ipoteca: € 47000; Importo capitale: € 94000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro  
; Derivante da: pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/06/2021 ai nn. 1909/2021 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 14/09/2021 ai nn. 4206/3489.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 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:** Annita Riccone **proprietario/i ante ventennio al 07/01/2010** . In forza di denuncia di successione Ufficio del Registro di Canelli, in data 27/12/1991, ai nn. 5/163; trascritta il 16/02/1996 ai nn. 589/474- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di trascritto a Acqui Terme, in data 18/10/1991, ai nn. 4224/3255.

Note: Si tratta della successione testamentaria con la quale la Sig.ra Riccone Annita ha ereditato l'immobile a seguito della morte del Sig. Francesco Paschina avvenuta in data 24-07-1991. L'accettazione espressa dell'eredità risulta trascritta in data 18/10/1991 ai nn. 4224/3255 in forza di atto a rogito notaio Renato Bertelli di Canelli in data 20-09-2021. Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento, al momento della presente dichiarazione di successione era identificato con due distinti identificativi catastali Foglio 10 particella 305 sub. 1 e particella 305 sub.2 graffato alle particelle 361 e 362 che successivamente con variazione n. AT0129895 in data 24/07/2008 sono stati soppressi per demolizione parziale e ristrutturazione e hanno dato origine all'attuale identificativo catastale F. 10 Particella 305 sub. 3

**Titolare/Proprietario:** Maria Teresa Paschina Roberto Paschina dal 07/01/2010 al 21/07/2011 . In forza di denuncia di successione – Ufficio del Registro Nizza Monferrato 30-08-2010 rep. 354/9990/10 trascritta in data 20/09/2010, ai nn. 4368/3008

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI,;

Note: Si tratta della dichiarazione di successione con la quale i Sigg. Maria Teresa Paschina e Roberto Paschina hanno ereditato l'immobile dalla Sig.ra Annita Riccone. L'accettazione espressa dell'eredità risulta trascritta in data 10/08/2011 ai nn. 3993/2981 in forza di atto a rogito notaio Eugenio Torello di Nizza Monferrato in data 21-07-2011.

**Titolare/Proprietario:** Nicolò Di Stefano dal 21/07/2011 al 23/08/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Eugenio Torello, in data 21/07/2011, ai nn. 116055/17560; trascritto a Acqui Terme, in data 10/08/2011, ai nn. 3994/2982.

Note: Si tratta dell'atto con il quale il Sig. Nicolò Di Stefano ha acquistato l'immobile dai Sigg. Maria Teresa e Roberto Paschina

**Titolare/Proprietario:** . dal 23/09/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Eugenio Torello, in data 23/08/2011, ai nn. 116117/17613; trascritto a Acqui Terme, in data 31/08/2011, ai nn. 4176/3136.

Note: Si tratta dell'atto con il quale il Sig. . ha acquistato l'immobile dal Sig. Nicolò Di Stefano

Continuità delle trascrizioni: Si



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3124 del 13/08/2011

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Oggetto: Manutenzione straordinaria

NOTE: L'edificio è di vecchio impianto, originariamente era un opificio (vetreria) la cui edificazione risale a data anteriore al 28-12-1939 che è la data riportata sulle planimetrie catastali originali. Presso l'ufficio tecnico comunale è stata reperita un'unica pratica edilizia che fu presentata per opere di rifacimento del tetto e degli intonaci esterni. Dal sopralluogo effettuato è emerso che tali opere non sono state realizza-

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedansi note riportate di seguito

Regolarizzabili mediante: in parte mediante PdC in sanatoria e in parte non regolarizzabili ma per le quali si rende necessaria la messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: Vedansi note riportate di seguito

Spese tecniche, sanzioni e costi di messa in pristino: € 35.000,00

Costi di bonifica stimati: € 25.000,00

Oneri Totali: € 60.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile presenta diversi profili di irregolarità che vengono sinteticamente riassunti come segue:

- nella porzione posta a Est sono state realizzate opere di modifica interna e sono stati ricavati alcuni locali apparentemente destinati a ufficio, con modifiche anche delle finestre
- il fabbricato in corpo staccato, sul lato Est che nella planimetria catastale è individuato con suddivisione in tre locali di deposito e tre locali di sgombero, è stato abbattuto
- il corpo principale dell'edificio a destinazione residenziale posto sul lato Nord, verso la strada pubblica, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione le cui opere risultano non ultimate
- i fabbricati rustici accessori presentano alcune modifiche interne o non corrispondono esattamente a quanto riportato nella scheda catastale
- al centro dell'area di pertinenza è stato realizzato un ampio manufatto con struttura in muratura e tetto a falde inclinate
- è stata realizzata una piscina

TUTTO IN TOTALE ASSENZA DI QUALSIVOGLIA PERMESSO O AUTORIZZAZIONE il tutto come meglio evidenziato nell'allegato relativo alla conformità urbanistica ed edilizia.

Vista la complessità e la quantità degli abusi perpetrati e la presenza dei vincoli citati nel Certificato di Destinazione Urbanistica che pregiudicano la possibilità di sanare le nuove costruzioni abusive, ai fini valutativi si è proceduto come segue: tutte le porzioni demolite o non più esistenti, non sono state prese in considerazione nel calcolo delle superfici commerciali; tutte le opere realizzate abusivamente in totale assenza di autorizzazione, non sono state ricomprese nel calcolo delle superfici commerciali; è stato considerato un onere per spese tecniche, sanzioni e costi di demolizione delle opere non sanabili pari a 35.000 €

**SI EVIDENZIA INOLTRE CHE nell'area pertinenziale, giacciono importanti quantità di materiali edili di vario tipo, compresi rifiuti di natura edile, oltre a svariati automezzi abbandonati. Ai fini valutativi, viene contabilizzato un ulteriore onere di 25.000 € per la bonifica del sito.**

Note generali sulla conformità: Oltre tutto quanto sopra specificato si evidenzia che fino a tutto il 24/07/2008, l'immobile risultava ancora catastalmente costituito da due unità immobiliari; la prima identificata la F. 10 particella 305 sub. 1 a destinazione residenziale (Cat. A4) e la seconda identificata la



F. 10 particella 305 sub. 2 graffato alle particelle 361 e 362 a destinazione industriale (Cat. D/7). Con la dichiarazione di variazione catastale per parziale demolizione e ristrutturazione, le due unità immobiliari originali sono state fuse in un'unica unità a destinazione residenziale (l'attuale Particella 305 sub. 3). Non è dato sapere e non è stato possibile recuperare documentazione che attesti la data esatta della trasformazione. Sono state reperite le planimetrie catastali precedenti e l'estratto di mappa originale (che vengono allegate in copia) che attestano che in origine il fabbricato era destinato a vetreria. Ai fini valutativi le decurtazioni apportate per la sanatoria e le spese tecniche tengono conto anche della problematica sopra richiamata.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONE ESTERNE AL NUCLEO CENTRALE DI ORIGINE PREVALENTEMENTE RURALE.(R.E,6) e in parte AREA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	art. 39 e art. 46-47-48-49 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Viene allegato il Certificato di Destinazione urbanistica, rilasciato in data 19/07/2011 ma che, ai fini del contenuto, è da considerarsi tutt'ora valido poiché non sono intervenute modifiche al Piano regolatore.

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso in atto e le previsioni del Piano Regolatore**

**Note generali sulla conformità: L'area di sedime del complesso immobiliare è gravata, parzialmente, da vincoli di natura urbanistica che qui di seguito vengono riassunti ma che sono meglio riportati nel certificato di destinazione urbanistica allegato: FASCIA DI RISPETTO INEDIFICABILITA' DA ACQUA PUBBLICA "TORRENTE BELBO VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE LIMITE FASCIA C - FASCIA FLUVIALE TERRITORIO INEDIFICATO INIDONEO A NUOVI INSEDIAMENTI" – classe IIIa TERRITORIO EDIFICATO AD ELEVATA PERICOLOSITA'" – classe IIIb**



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Trattasi di complesso immobiliare composto da un fabbricato principale disposto su due piani fuori terra e così articolato:  
cinque camere, ingresso, camera, ingresso, bagno e vano scala al piano terra e cinque camere, terrazzo e vano scala al primo piano.

Fanno parte del complesso un fabbricato accessorio adiacente al fabbricato principale disposto su due piani fuori terra e composto da cantina, locale di sgombero e portico al piano terra e fienile al primo piano e un secondo fabbricato accessorio destinato a locali di sgombero. Nella planimetria catastale è riportato un ulteriore fabbricato accessorio che è stato demolito e non sono riportati il fabbricato di nuova realizzazione (abusiva) posto al centro del cortile e la piscina (anch'essa abusiva)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di : - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.267,00**

E' posto al piano: Terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: data antecedente al 1/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in generale in condizioni appena sufficienti; i corpi accessori necessitano tutti di interventi manutentivi; il corpo principale è stato oggetto di un intervento edilizio non ultimato (in assenza di permesso); anche in questo caso è necessario prevedere un intervento di completamento delle opere.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente, non accertabile la data esatta
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da ultimare nella porzione a uso abitativo

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non ultimato



Potenza nominale	nd
Epoca di realizzazione/adequamento	recente, non accertabile la data esatta
Note	impianto da ultimare nella porzione a uso abitativo

**Varie:**

Complesso immobiliare composto da un fabbricato principale disposto su due piani fuori terra e così articolato: cinque camere, ingresso, camera, ingresso, bagno e vano scala al piano terra e cinque camere, terrazzo e vano scala al piano primo. Fanno parte del complesso un fabbricato accessorio adiacente al fabbricato principale disposto su due piani fuori terra e composto da cantina, locale di sgombero e portico al piano terra e fienile al primo piano e un secondo fabbricato accessorio destinato a locali di sgombero. Nella planimetria catastale è riportato un ulteriore fabbricato accessorio che è stato demolito e non sono riportati il fabbricato di nuova realizzazione (abusiva) posto al centro del cortile e la piscina (anch'essa abusiva). Il fabbricato principale, con destinazione residenziale è stato in parte ristrutturato; al momento del sopralluogo risultavano ancora da ultimare parte dell'impianto elettrico, la sostituzione dei serramenti, il completamento dell'impianto di riscaldamento e dei bagni e alcune opere di finitura. Si precisa, "ad abundantiam" che le opere sopra descritte sono state realizzate abusivamente e devono essere regolarizzate. I fabbricati accessori sono finiti al rustico e in condizioni manutentive mediocri. Nel corpo accessorio posto sul lato Est a confine con la particella 561 del Foglio 11 sono state realizzate opere edilizie per ricavare alcuni locali ad uso ufficio, sempre in assenza di autorizzazione alcuna. Fanno parte del complesso anche un portico e una piscina, di recente realizzazione, totalmente abusivi. L'area pertinenziale, interamente cintata, si sviluppa verso il lato Sud è, in via principale, gerbida ma è stata utilizzata per depositare una significativa quantità di materiali edili di risulta, autoveicoli dismessi e attrezzature da cantiere.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata con il criterio della SEL (Superficie Esterna Lorda) così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale a destinazione residenziale	superf. esterna lorda	276,00	1,00	276,00
Locali di sgombero al PT	superf. esterna lorda	510,00	0,50	255,00
Portici PT	superf. esterna lorda	231,00	0,30	69,30
Fienili	superf. esterna lorda	210,00	0,30	63,00
Balcone e terrazzo	superf. esterna lorda	40,00	0,20	8,00
		<b>1.267,00</b>		<b>671,30</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



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

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti ad immobili usati, di dimensioni medio-grandi, appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli annunci presi in considerazione sono riferiti a edifici siti nel comune di Incisa Scapaccino e dintorni.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di mercato risultano pari a 300-500 €/mq. I parametri medi di zona, riportati sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti alla zona extraurbana/ZONA RURALE codice zona R1 del Comune di Incisa Scapaccino sono compresi tra un minimo di 490 €/mq e un massimo di 700 €/mq per Abitazioni civili in stato conservativo normale. Il valore utilizzato per la stima (400 €/mq) tiene conto del livello del mercato, della tipologia e delle dimensioni dell'immobile, dello stato di conservazione, della qualità edilizia e di tutti gli altri aspetti, riportati nella presente relazione, che influenzano il valore dell'immobile medesimo..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 268.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale a destinazione residenziale	276,00	€ 400,00	€ 110.400,00
Locali di sgombero al PT	255,00	€ 400,00	€ 102.000,00
Portici PT	69,30	€ 400,00	€ 27.720,00
Fienili	63,00	€ 400,00	€ 25.200,00
Balcone e terrazzo	8,00	€ 400,00	€ 3.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 268.520,00
Valore corpo			€ 268.520,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 268.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 268.520,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	671,30	€ 268.520,00	€ 268.520,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita € 53.704,00



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 66.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 148.816,00

**Allegati:**

- 1) Visura catastale;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Visure ipocatastali;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Documentazione urbanistica.

Data:

26-02-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Francesco Penna**

