

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **22/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-07-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Alessandro Rossi
Codice fiscale: RSSLSN56P28G197T
Studio in: Via Figini 7 - Novi Ligure
Telefono: 01432800
Email: arc.alessandrorossi@gmail.com
Pec: alessandro.rossi@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma 6 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1. OMISSIS.....5 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis..... Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con \, foglio 13, particella 500, subalterno 5, indirizzo Corso Roma 6, piano S1-1, comune Bistagno, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 94 mq .Totale escluse aree scoperte mq. 91, rendita € 255,65

Corpo: B

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

1. OMISSIS..... Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.... Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS foglio 13, particella 500, subalterno 14, indirizzo Corso Roma 6, piano T, comune Bistagno, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie tot. 24, rendita € 41,26

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma 6 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma 6 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma 6 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5	Comproprietari Beni: Via Roma 6 - Bistagno (AL) - 15012 Lotto: 001 Corpo: A Comproprietari: Nessuno Corpo: B Comproprietari: Nessuno
----------	---

6. Misure Penali

Bene: Via Roma 6 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma 6 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma 6 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 37.309,95

Beni in **Bistagno (AL)**
Località/Frazione
Via Roma 6

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 22-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bistagno (AL) CAP: 15012, Corso Roma 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 1

Ulteriori informazioni sul debitore: effetti civili del matrimonio sono cessati in data

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 1

Ulteriori informazioni sul debitore: effetti civili del matrimonio sono cessati in data
- sentenza Tribunale Alessandria n. 571/2018.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS..... Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.. Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS..., foglio 13, particella 500, subalterno 5, indirizzo Corso Roma 6, piano S1-1, comune Bistagno, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 94 mq .Totale escluse aree scoperte mq. 91, rendita € 255,65

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: 1) Le visure riportano il civico 6 di Corso Roma . In realtà all'anagrafe l'immobile è identificato con il Civico 52 do Corso Roma. 2) Il subalterno 5 in realtà è quello di fronte nel pianerottolo (come risulta anche dall'elaborato planimetrico). L'alloggio oggetto di perizia è in realtà quello identificato con Sub 6 3) si rileva una piccola modifica : la tramezza che separa il corridoio dal soggiorno è stata eliminata, lasciando solo un tratto di muro basso di cm..... alto c. 90

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS... Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS..... Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 13, particella 500, subalterno 14, indirizzo Corso Roma 6, piano T, comune Bistagno, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie tot. 24, rendita € 41,26
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bistagno (AL), Corso Roma 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Appartamento occupato dalla proprietaria con il convivente

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bistagno (AL), Via Roma 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/ trascritto a AGENZIA territorio di Acqui Terme in data 16/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 95.000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto GIUDIZIARIO esecutivo Cautelare ; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a AGENZIA territorio di Acqui Terme in data 25/02/2022 ai nn. OMISSIS; debito di € 85.464 oltre a spese di espropriazione , interessi ed accessori.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a AGENZIA territorio di Acqui Terme in data 16/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 95.000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto GIUDIZIARIO esecutivo Cautelare ; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a AGENZIA territorio di Acqui Terme in data 25/02/2022 ai nn. OMISSIS; debito di € 85.464 oltre a spese di espropriazione , interessi ed accessori.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bistagno (AL), Via Roma 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 670,00 circa

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

1.350,00 circa. Anno 2021 € 650,00 circa + ANNO 2022 € 670,00 circa - da verificare con amministratore prima dell'aggiudicazione

Millesimi di proprietà: 133,86

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: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bistagno (AL), Via Roma 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

NOTE relative al Corpo -A _

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 12/02/2010 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Venditori :

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 12/02/2010 . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Venditori :

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le differenze rispetto a quanto rilevato nell'accesso agli atti riguardano di fatto l'intero fabbricato e pertanto è necessario concordare con L'ufficio Tecnico Comunale le modalità di regolarizzazione .

Regolarizzabili mediante: pratica da concordare con ufficio tecnico comunale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi

CILA IN SANATORIA: € 1.850,00

Oneri Totali: € 1.850,00

Note: IMPORTANTE : la pratica proposta per la sanatoria prevede solo la regolarizzazione delle opere interne , in realtà l'intero fabbricato presenta difformità rispetto al progetto originario e pertanto è necessario concordare con ufficio tecnico Comunale le modalità di rgolarizzazione

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il fabbricato abitazione è stato realizzato ante 1965 e ristrutturato con licenza edilizia del 31/05/1965 - abitabilità n. 3 del 1/02/1968. Da accesso agli atti , la documentazione allegata alla licenza edilizia (Molto esigua graficamente). NON riporta quanto rilevato , in quanto riporta solo una pianta (piano tipo) non rispondente a quanto rilevato. dall'esame del fabbricato parrebbe che le differenze siano frutto di una realizzazione (già in origine)differente dal progetto e mai regolarizzata , situazione abbastanza frequente nel periodo in questione (anni 60).Oltre a ciò allegato all'atto di Acquisto si rileva una dichiarazione che riporta un condono presentato nel 1986 ed integrato nel 1988, condono riferito a tutti gli alloggi ma che di fatto NON è stato possibile verificare il contenuto del condono

Note generali sulla conformità: Le differenze rispetto a quanto rilevato nell'accesso agli atti riguardano di fatto l'intero fabbricato e pertanto è necessario concordare con L'ufficio Tecnico Comunale le modalità di regolarizzazione .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: corpo di fabbrica edificato con conc. edilizia 46 del 22/12/2000 e 17 del 9/7/2001 variante 46 del 22/12/2000. agibilità del 03/07/2006

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Immobile ante 1965 fuori dal centro storico

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento al piano primo (2° fuori terra) di palazzina a 4 piani fuori terra oltre a piano interrato. impianto distributivo . ingresso/ soggiorno - disimpegno - cucina - bagno - 2 camere da letto - ripostiglio e cantina al piano interrato (NON individuabile)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 16-09-1995 - Ulteriori informazioni sul debitore: effetti civili del matrimonio sono cessati in data 13-06-2018

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: 16-09-1995 - Ulteriori informazioni sul debitore: effetti civili del matrimonio sono cessati in data 13-06-2018 - sentenza Tribunale Alessandria n. 571/2018.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: primo (2° Fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: ante 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968 (data NON verificabile)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 52; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in condizioni generali sufficienti , salvo verifica più approfondita dell'impiantistica e del tetto , Non possibile durante il sopralluogo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: NON rilevato condizioni: NON rilevate
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: NON rilevata condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura condizioni: NON rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno/vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: non rilevato coibentazione: non rilevata condizioni: NON rilevate
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **NON verificabili**
conformità: **non rilevata**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:
sufficienti conformità: **non rilevata**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti**
conformità: **non rilevata**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di
distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termosifoni in**
ghisa condizioni: **buone** conformità: **non rilevata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	NON rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	NON rilevabile
Epoca di realizzazione/adequamento	NON rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie con verifiche in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
residenziale - terrazzi	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
		98,00		89,29

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze

A1. Cantina

Identificato al n. NON IDENTIFICABILE Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di circa 8 mq. rilevati da planimetria mq
Valore a corpo: € 300

Note: NON è stato possibile individuare la cantina di proprietà, in quanto i proprietari non conoscono l'ubicazione esatta

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Box Auto posto in basso fabbricato ad 1 piano fuori terra, sul retro del fabbricato principale

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,03

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **NON rilevata** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **Basculante** materiale: **ferro** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **guaina bituminosa** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON rilevata
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:

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie con verifiche in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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

Dovendo individuare il più probabile valore di mercato, per immobili di questo tipo si ritiene opportuno utilizzare il metodo "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto; il procedimento che verrà impiegato in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore cercando di individuare il loco beni comparabili recentemente venduti, anche in altre localizzazioni, assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione del fabbricato, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. Oltre a ciò si andrà a computare un valore in diminuzione, determinato da eventuali situazioni logistiche che possano influenzare la commercializzazione (posizione, conformazione del lotto, vetustà, ecc..)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; Uffici del registro di Alessandria; Ufficio tecnico di Bistagno; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: tecnocasa e operatori immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.394,94.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	85,00	€ 600,00	€ 51.000,00
residenziale - terrazzi	4,29	€ 600,00	€ 2.574,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.574,00
Palazzina sulla strada statale molto trafficata detrazione del 10.00%			€ -5.357,40
piano primo detrazione del 10.00%			€ -4.821,66
Valore corpo			€ 43.394,94
Valore Pertinenze			€ 300,00
Valore complessivo intero			€ 43.694,94
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.694,94

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	16,00	€ 430,00	€ 6.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.880,00
Valore corpo			€ 6.880,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.880,00

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 civile [A2] con annesso Cantina	89,29	€ 43.694,94	€ 43.694,94
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 6.880,00	€ 6.880,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 10.114,99

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.850,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON si ritiene opportuno dividere il LOTTO in più unità immobiliari in quanto penalizzerebbe il valore

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.309,95

Allegati

Visura storica Sub. 5 (alloggio) - Visura storica Sub. 14 (box) - elaborato planimetrico - Planimetria Sub 5 - Planimetria sub 14 - planimetria Wegis - posizione GOOGLE MAP .- istanza correzione catastale -n. 5 schede fotografiche

Data generazione:
05-07-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Rossi