Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: /

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **238/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-03-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio e cantina

Esperto alla stima: **Arch. Patrizia Martini**
Codice fiscale: MRTPRZ65P41F965N
Studio in: Via Vallicella 1 - Pozzolo Formigaro
Email: mparchitetto@gmail.com
Pec: patrizia.martini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Papa Giovanni XXIII n. 12 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Alloggio e cantina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1. OMISSIS (CF *******) Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
2. OMISSIS (CF *******) Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,
foglio 26, particella 148, subalterno 35, indirizzo via Papa Giovanni XXIII n. 2, interno 23, piano 4, comune POZZOLO FORMIGARO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 98, rendita € 568,10

2. Stato di possesso

Bene: via Papa Giovanni XXIII n. 12 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Alloggio e cantina

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Papa Giovanni XXIII n. 12 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Alloggio e cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Papa Giovanni XXIII n. 12 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Alloggio e cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Papa Giovanni XXIII n. 12 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 001 - Alloggio e cantina

Corpo: A
Regime Patrimoniale: Comunione legale
Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: Comunione legale
Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: via Papa Giovanni XXIII n. 12 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Alloggio e cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Papa Giovanni XXIII n. 12 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Alloggio e cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Papa Giovanni XXIII n. 12 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Alloggio e cantina
Valore complessivo intero: 60.425,06

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Pozzolo Formigaro (AL)**
Località/Frazione
via Papa Giovanni XXIII n. 12

Lotto: 001 - Alloggio e cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 14-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pozzolo Formigaro (AL) CAP: 15068, via Papa Giovanni XXIII n. 12
Note: Alloggio sito al piano sesto fuori terra facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Le Aie". L'alloggio è composto da ingresso, corridoio, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio, balcone e cantina di pertinenza sita al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ******* - Residenza: Pozzolo F.ro - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: *******
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ******* - Residenza: Pozzolo F.ro - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: *******
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **1.** OMISSIS (CF *******) Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
2. OMISSIS (CF *******) Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,
foglio 26, particella 148, subalterno 35, indirizzo via Papa Giovanni XXIII n. 2, interno 23, piano 4, comune POZZOLO FORMIGARO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 98, rendita € 568,10
Derivante da:
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie di impianto
- Variazione del 04/02/2011 - "VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA" RICHIESTA DAL COMUNE Pratica n. AL0056239 (n. 23450.1/2011)
- Variazione del 01/01/1992 - "VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO"
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi 41,399 (come da Verbale Assemblea condominiale)
Confini:
Alloggio int. 23: vuoto su via Fossato Vignale, vuoto su cortile comune a due lati, vano scala e corridoio condominiale, alloggio int. 22 e alloggio int. 24.
Cantina int. 23: corridoio condominiale di accesso, cantina int. 15, cantina int. 16, cantina int. 12.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo a causa delle seguenti difformità:
1 - sulla planimetria catastale sul prospetto Nord-Ovest della camera da letto è rappresentata una finestra non realizzata (come in tutto il Condominio).
2 - sulla planimetria catastale la finestra del cucinino è rappresentata come porta-finestra, mentre nella realtà è una finestra.
3 - sulla planimetria catastale nel tinello sono rappresentate due porte-finestre, mentre nella realtà sono una finestra ed una porta-finestra.
4 - sulla planimetria catastale non è rappresentato il pilastro nel corridoio.
Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica "DOCFA" per variazione planimetrica
Descrizione delle opere da sanare: lievi variazioni planimetriche (tali variazioni non incidono sulla rendita catastale dell'alloggio, che rimarrà invariata a seguito della presentazione della pratica DOCFA)
Presentazione pratica "DOCFA" per variazione planimetrica inclusi diritti di segreteria: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Unità immobiliare adibita ad alloggio facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Le Aie" situato sul perimetro esterno del centro storico del comune di Pozzolo Formigaro (AL), zona caratterizzata per lo più da abitazioni uni/bifamiliari di passata edificazione. Il comune di Pozzolo Formigaro dista circa 20 km dal Capoluogo di Provincia.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Negozi alimentari/altre merceologie, pasticcerie, (normale), Bar, pizzerie, ristoranti (normale), Uffici comunali (normali), Centri sportivi, palestre (normale), Farmacia (normale), Ufficio postale, Istituto bancario (normale), Chiese parrocchiali (normale), Verde pubblico (normale), Scuole primaria, secondaria e per l'infanzia (normale), Casa di riposo (normale), Stazione Carabinieri (normale)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, industriali, agricole
Importanti centri limitrofi: Novi Ligure (AL), Alessandria, Tortona (AL).
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: SS ex 35 bis dei Giovi per Alessandria 300 mt, SS ex 35 bis dei Giovi per Autostrada A7 100 mt, SS 211 della Lomellina per Tortona 100 mt, Linea ferroviaria Novi L. - Tortona 800 mt, Casello A26 7,5 km

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:
Note: L'alloggio, all'atto del sopralluogo, risulta occupato dal debitore sig. OMISSIS, dai suoi due figli, dalla Sua compagna e dal figlio di Lei. Non risulta occupato dalla debitrice sig.ra OMISSIS.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Gianluigi Bailo di Novi Ligure (AL) in data 28/12/2006 ai nn. 118271/16958; Registrato a Novi Ligure (AL) in data 03/01/2007 ai nn. 21/1T; Iscritto/trascritto Alessandria - Sezione staccata di Novi Ligure (AL) in data 04/01/2007 ai nn. 61/16; Importo ipoteca: € 156.750,00; Importo capitale: € 104.500,00; Note: Durata del mutuo 30 anni.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 02/09/2024 ai nn. 4870 iscritto/trascritto a Alessandria - Sezione staccata di Novi Ligure (AL) in data 11/10/2024 ai nn. 4466/3664; Importo come da atto di precetto 88.370,05 € oltre a interessi successivi alla data del 15/02/2024 nonché spese di notifica e successive occorrende.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.118,39 €.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 4.456,00 €.
1 - Spese totali Esercizi ordinari scadute (come da prospetto inviato dall'Amministratore di Condominio .) pari a 3.885,00 €.
2 - Spese totali Esercizio straordinario scadute "Nuova copertura e cappotto" (come da prospetto inviato dall'Amministratore di Condominio) pari a 1.937,00 € per il periodo che va dal 01/04/2020 - 29/09/2023.
Si annota, per semplice informazione, che in data 17/10/2024 è pervenuta all'Amministratore di Condominio una "Richiesta di pagamento e costituzione in mora ex art. 1219 c,c." da parte della società . per il pagamento di € 15.651,23, per sorta capitale, oltre interessi, oltre spese legali maturate pari ad € 611,98 entro dieci giorni dal ricevimento della raccomandata, Sulla missiva è riportato che "decorsi infruttuosamente i quali saremo costretti ad adire le competenti autorità giudiziarie per vedere riconosciute le ragioni della nostra assistita. Con avvertimento che, conformemente alla normativa in materia, il titolo eventualmente ottenuto verso il Condominio sarà posto in esecuzione preventivamente verso il proprietario dell'unità immobiliare cui la morosità si riferisce".
Millesimi di proprietà: 41,399
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica dell'edificio (prevista la realizzazione di un cappotto termico di spessore non oltre cm. 8) è stato stipulato un accordo privato tra il "Condominio Le Aie" e la sig.ra ******* in qualità di proprietaria dell'immobile adiacente. In tale accordo è riportato che "... la sig.ra ******* concede al "Condominio Le Aie" la possibilità di applicare un "cappotto termico" in aderenza al muro di proprietà del Condominio Le Aie, sconfinando sulla proprietà attigua della propria abitazione di tanti cm quanto sarà l'effettivo spessore dell'isolamento previsto nella progettazione esecutiva ed, in ogni caso, non oltre cm 8. 1) Nel caso la sig.ra *******, volesse ed ottenesse il permesso di costruire in adiacenza un fabbricato, il Condominio Le Aie, provvederà, se richiesto, a rimuovere, a proprie spese e con tutti gli accorgimenti tecnici necessari, gli ingombri di nuova posa (pannelli cappotto) fino all'altezza della nuova costruzione. 2) Nell'eventualità di alienazione degli immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oggetto del presente impegno privato dovrà essere riportata ed enunciata nell'atto pubblico per il passaggio di proprietà, la presente scrittura. Il "Condominio Le Aie", a fronte del presente accordo, si impegna a sistemare la parte esterna del muro dei box del condominio (mappale 150), sul lato a confine con la proprietà della sig.ra *******, mediante tinteggiatura e/o rasatura con intonaco tipo "sdrollato"....
Come riportato sul Regolamento di Condominio,
Art.1°: Sono di proprietà comune alle sole unità che compongono il fabbricato principale:
a) - L'area sulla quale sorge il fabbricato e tutta l'area destinata a cortile comune;
b) - il tetto di copertura ed il terrazzo del vano scala e locale macchine ascensore;
c) - il sottotetto;
d) - i muri maestri, a gabbia portante in c.a., le fondazioni, i prospetti del caseggiato;
e) - la rete di fognatura verticale ed orizzontale per tutto il suo sviluppo, le canne raccolta immondizia;
f) - l'impianto centrale di antenna tv;
g) - le gronde ed i pluviali;
h) - l'ingresso, l'atrio e la scala;
i) - l'impianto di ascensore ed il relativo vano macchine; l'impianto di riscaldamento centrale termica costituito dalla centrale termica e relativo vano, impianti annessi, colonne montanti, impianto produzione acqua calda, autoclave, ecc..;
l) - il locale macchine ascensore, il vano centrale termica;
m) - tutte le parti costitutive dell'edificio su cui non possa alcun condomino vantare la proprietà esclusiva giustificata da titolo e tutte le opere destinate a servizi comuni.
Art.2° ... I locali ad uso magazzeno ubicati in cortile sono esclusi ... dalle proprietà condominiali; essi locali beneficiano però del diritto perpetuo di passaggio pedonale e carraio sul cortile comune alla casa, per accedere dall'ingresso carraio ai magazzeni e per il recesso dagli stessi.
Art.3° Nessun condomino potrà eseguire nuovi lavori che vengano a modificare l'aspetto e il colore del caseggiato o che interessino comunque le cose comuni sia indirettamente che direttamente. .....
Sull'atto di compravendita a rogito notaio dott. Gianluigi Bailo di Novi Ligure Rep. n. 118270/16957 del 28/12/2006 è riportato: ..." i locali uso box-auto posti nel cortile non potranno essere sopraelevati ed il terrazzo sovrastante di detti box sarà adibito a stenditoio comune a tutti i condomini".
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 160,42 kWh/m² /anno
Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica n. 2024 215374 0037 rilasciato il 06/11/2024 dal . APE valido fino al 06/11/2034 (a meno di nuovi interventi di riqualificazione energetica/ristrutturazione con modifica della classe energetica). Classe Energetica E.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

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

Titolare/Proprietario: ******* (*******) dal 12/02/1966 al 28/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Riccardo Gandini di Arquata Scrivia, in data 12/02/1966, ai nn. 4430/29353; trascritto a Alessandria - Sezione staccata di Novi Ligure, in data 08/03/1966, ai nn. 770/629.
Note: Venditore ******* (*********), costruttore dell'intero Condominio, a favore di ******* per diritto di proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (*******) e OMISSIS (*******) dal 28/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure, in data 28/12/2006, ai nn. 118270/16957; trascritto a Alessandria - Sezione staccata di Novi Ligure, in data 04/01/2007, ai nn. 60/45.
Note: Venditore ******* (*******) a favore di OMISSIS e OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale.

Continuità delle trascrizioni: Si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 48/63
Intestazione: *******
Tipo pratica: Licenza di costruzione
Per lavori: costruzione di fabbricato condominio ad uso abitazione civile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/10/1963 al n. di prot. 4315
Rilascio in data 11/11/1963 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 04/01/1966 al n. di prot. 1
NOTE: Inizio lavori 27/05/1964. Fine lavori 31/12/1965.

Numero pratica: 53/2017
Intestazione: in qualità di Amministratore Cond "Le Aie".
Tipo pratica: COMUNICAZIONE DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA C.I.L. (art. 6 comma 1 D.P.R. 06/06/2001 n. 380)
Per lavori: tinteggiatura cancellata recinzione, rifacimento pavimentazione vialetto d'ingresso, sostituzione copertina muretti
Oggetto: Manutenzione ordinaria
Presentazione in data 18/04/2017 al n. di prot. 2017/03115
Rilascio in data 18/04/2017 al n. di prot. 2017/03115

Numero pratica: 176/2022
Intestazione: in qualità di Amministratore Cond "Le Aie".
Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA
Per lavori: interventi di miglioramento della funzionalità dell'edificio mediante opere di manutenzione straordinaria e opere di efficientamento energetico
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 07/10/2022 al n. di prot. 2022/08358
Rilascio in data 07/10/2022 al n. di prot. 2022/08358
NOTE: Interventi di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria sulle parti comuni del Condominio Le Aie: Rimozione e sostituzione della lattoneria. Revisione e restauro del paramento murario avente funzione di zoccolatura dell'immobile. Tinteggiatura delle facciate. Ripristino dei balconi. Comunicazione di fine lavori del 08/11/2024 relativamente alla CILA Prot. 8358 del 7/10/2022 e alla CILAS Prot. 8573 del 13/10/2022. (Si annota che con tale comunicazione è stata annullata la pratica edilizia CILAS Prot. 9847 del 24/11/2022).

Numero pratica: 181/2022
Intestazione: in qualità di Amministratore Cond "Le Aie".
Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA
Per lavori: di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria sulle parti comuni
Oggetto: CILA SUPERBONUS
Presentazione in data 13/10/2022 al n. di prot. 2022/08573
Rilascio in data 13/10/2022 al n. di prot. 2022/08573
NOTE: Interventi di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria sulle parti comuni del Condominio Le Aie: Coibentazione a cappotto esterno ed insufflaggio della camera d'aria interna alla muratura, delle superfici verticali non disperdenti e conseguente tinteggiatura. Intervento non strutturale quale sostituzione totale del manto di copertura attraverso posa di pannelli sandwich in alluminio colorato e coibentazione. Rimozione e sostituzione della lattoneria. Revisione e restauro del paramento murario avente funzione di zoccolatura dell'immobile.
Comunicazione di fine lavori del 08/11/2024 relativamente alla CILA Prot. 8358 del 7/10/2022 e alla CILAS Prot. 8573 del 13/10/2022. (Si annota che con tale comunicazione è stata annullata la pratica edilizia CILAS Prot. 9847 del 24/11/2022).

Numero pratica: 214/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Intestazione: in qualità di Amministratore Cond "Le Aie".
Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA
Per lavori: efficientamento energetico
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 2022/09847
NOTE: Descrizione degli interventi: sostituzione serramenti ed infissi, sostituzione portoncini, sostituzione avvolgibili e schermature solari. Si annota che tali interventi non sono stati realizzati e la pratica è stata annullata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione del "Condominio Le Aie" è la Licenza di Costruzione n. 48/63/235, Prot. 4315 del 11/11/1963. Durante il sopralluogo ed in seguito all'analisi delle tavole progettuali allegate alla LE del 1963, sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto allo stato legittimo elencate di seguito: • Lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa; • In corrispondenza della camera da letto sul prospetto Nord-Ovest non è stata realizzata una finestra (difformità che interessa l'intero Condominio) (rappresentata nella Licenza Edilizia). • In corrispondenza del terrazzo sul prospetto Nord-Ovest, sono state realizzate n. 2 finestre e n. 1 portafinestra al posto di n. 2 portafinestre. (difformità che interessa l'intero Condominio). Inoltre sono state riscontrate anche altre difformità che interessano l'intero Condominio. Relativamente a tutte le difformità riscontrate su esposte si riporta quanto dichiarato dal tecnico che ha presentato le ultime pratiche edilizie nel 2022: "... Tutte le difformità riscontrante sull'immobile denominato Condominio "Le Aie" rientrano nelle Tolleranze Esecutive/Costruttive così come definite dalla normativa vigente (art. 6-bis della L.R. n. 19/99 s.m.i. e art. 34-bis commi 1 e 2 del D.P.R. 380/01 s.m.i..) in quanto: - sono contenute entro il limite del 2 per cento delle misure previste nella Licenza Edilizia; - non violano la disciplina dell'attività edilizia e non costituiscono pertanto violazione edilizia; - non pregiudicano l'agibilità dell'immobile" (rif. RELAZIONE ILLUSTRATIVA allegata alla CILA n. 176/2022).
Relativamente all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono state riscontrate delle difformità rispetto alla Licenza Edilizia di costruzione (confronto tra stato attuale e pianta esecutiva "piano tipo" allegata alla Licenza Edilizia), come di seguito elencate: 1 - non è stata realizzata la porta tra tinello e corridoio; 2 - è stato realizzato un varco che mette in comunicazione il cucinino ed il tinello, in prossimità delle finestre. Secondo il nuovo Decreto Salva Casa (DL 69/2024, convertito in legge 105/2024)costituiscono "tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile". Quindi le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.
Descrizione delle opere da sanare: si ritiene quindi, alla luce del nuovo Decreto Salva Casa, che le difformità edilizie presenti nell'unità immobiliare non costituiscano violazioni edilizie da sanare con apposita richiesta di titolo edilizio in sanatoria, ma piuttosto da dichiarare nell'atto di trasferimento con dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2 *Conformità urbanistica:*

Pozzolo Formigaro (AL) CAP: 15068, via Papa Giovanni XXIII n. 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 73/3163-BUR n 8/20.02.91 VARIANTE 2006 D.G.R. 14/1044-BUR n° 48/02.12.2010
Zona omogenea:	RX - zona B4 comprendente le parti del territorio destinate ad insediamenti radi e saturi.
Norme tecniche di attuazione:	**Art. 18** - (norme relative alle zone B4) Il perimetro delle zone B4 comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti radi e saturi. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle tavole di P.R.G. e nell'art. 27 delle presenti norme. In riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 LR 56.77 e successi ve modifiche, che si intendono qui interamente richiamate i tipi di intervento consentiti sono: **1)** conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; **2)** interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. *soppresso da variante 1998*. Alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari esistenti al 31/12/05 è consentito, anche in più interventi successivi, un incremento di superficie utile lorda (Sul) fino a mq. 20 ciascuna anche in eccedenza all'If ma nel rispetto degli altri indici urbanistici di zona; **3)** interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso di zona, finalizzati alla sistemazione di aree per verde o parcheggi privati della zona; **4)** interventi di demolizione e ricostruzione odi costruzione di aree libere finalizzati a completare e/o ripristinare il tessuto edilizio proprio della zona. Gli interventi saranno attuati con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire secondo i disposti del DPR 380/01. Al momento della richiesta di permesso di costruire ** l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere all'applicazione dell'art. 7 L. 10/77, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	presenti comunque la necessità di instaurare con il richiedente un rapporto di natura contrattuale; c) * soppresso da variante strutturale 2006 * Indici urbanistici If = 1 mc/mq Rc = 35 % mq/mq Dc = 1/2 fabbricato con minimo 5m Ds = m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m7 = m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m7,00 e m 15,00 = m 10,00 per strade di tipo C o di larghezza superiore a m 15,00 e comunque al di fuori della delimitazione del centro abitato ex D.Lgs 285/92 Df= m 10 H = m 8,50 Np = 2 residenziali + 1 accessorio Distanza tra pareti finestrate m 10 ex D.M. 1444/68. Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati. Fermo restando che le parti entro terra del fabbricato non costituiscono volume, la superficie lorda dell'interrato non potrà superare il doppio della superficie lorda abitabile o agibile. **Art. 27** - (R - zone residenziali) PREMESSA - In conformità ai contenuti della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, alle zone residenziali ricadenti all'interno degli addensamenti commerciali A1 ed A4, come perimetrati sulla tavola 2A in scala 1:5.000, può essere attribuita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" mentre nelle porzioni esterne ai suddetti addensamenti tale destinazione d'uso si esercita limitatamente agli esercizi di vicinato. Le zone funzionali R sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni compatibili sotto indicate: a) Residenza; b) funzioni compatibili: attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose o comunque ritenute incompatibili con la residenza; c) uffici pubblici e privati. CLASSE II Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici derivanti da indagini geognostiche & geotecniche realizzate nell'area d'intervento in ottemperanza al D.M.11-03-88.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 % mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 8,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio posto al piano quinto (sesto ft) dell'edificio condominiale denominato "Condominio Le Aie" composto da n. 24 alloggi e accessori, con cortile di pertinenza.
L'alloggio è composto da ingresso, corridoio, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio, balcone e cantina di pertinenza sita al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ******* - Residenza: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: *******
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ******* - Residenza: - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: *******
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **106,24**
E' posto al piano: quinto (sesto ft)
L'edificio è stato costruito nel: 1964
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2024
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (come riportato sulla planimetria catastale)
L'intero fabbricato è composto da n. sette piani complessivi di cui fuori terra n. sei e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale, in generale, si presenta in buone condizioni di manutenzione; il fabbricato è stato recentemente interessato da lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico nelle parti condominiali. Di seguito si riporta la descrizione degli interventi di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria realizzati sulle parti comuni del Condominio Le Aie:
Rimozione e sostituzione della lattoneria. Revisione e restauro del paramento murario avente funzione di zoccolatura dell'immobile. Tinteggiatura delle facciate. Ripristino dei balconi. Realizzazione della coibentazione delle murature perimetrali tramite insufflaggio con fiocchi di cellulosa della muratura a cassa e rivestimento a cappotto. Sostituzione del generatore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

calore condominiale asservito al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione normale: necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria per ripristinare la funzionalità dei locali (nella camera da letto padronale sono presenti tracce di muffa sulle pareti esterne perimetrali ed in corrispondenza del soffitto confinante con il sottotetto; i serramenti esterni, di antica fattura, necessitano di manutenzione/sostituzione).

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:e

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **normali**
Strutture verticali	materiale: **c.a. e muratura portante** condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti** Note: Serramenti a vetro singolo risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **normali** Note: Porte risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio.
Manto di copertura	materiale: **pannelli sandwich in alluminio colorato** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **ottime** Note: Intervento di sostituzione totale del manto di copertura attraverso posa di pannelli sandwich in alluminio colorato e coibentazione eseguito nel 2024.
Pavim. Interna	materiale: **marmo** condizioni: **normali** Note: La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica.
Rivestimento	ubicazione: **cucina, bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** Note: Le pareti delle camere sono rifinite in intonaco e tinteggiate. Si annota che nelle camere da letto sono presenti alcune tracce di umidità in corrispondenza del soffitto confinante con il sottotetto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1964 - epoca di costruzione dell'edificio
Impianto a norma	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico dell'alloggio è in normale stato di manutenzione apparente. Tuttavia non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti (costruzione edificio ante 1967). (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Sistema di generazione: sistema modulare centralizzato composto da due generatori di calore a metano a condensazione con distribuzione ad acqua, corpi scaldanti: termosifoni con valvole termostatiche
Stato impianto	dell'impianto: normale; dei generatori di calore: nuovo.
Potenza nominale	Valore nominale della potenza termica utile: 47,00 kW cad.
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto realizzato nel 1964 - epoca di costruzione dell'edificio
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è in normale stato di manutenzione apparente. Tuttavia non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti (costruzione edificio ante 1967). (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	ogni profilo). Nel 2024 sono stati sostituiti i generatori di calore condominiale asserviti al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria (non sono stati oggetto di intervento i sistemi di distribuzione, regolazione ed emissione dell'impianto termico).

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	BMC ascensori di Militello Carlo
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio p5 "A" (F 26 Mapp. 148 sub 35)	superf. esterna lorda	95,37	1,00	95,37
Balcone (F 26 Mapp. 148 sub 35)	superf. esterna lorda	7,00	0,33	2,31
Cantina (F 26 Mapp. 148 sub 35)	superf. esterna lorda	3,87	0,25	0,97
		106,24		**98,65**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1° semestre 2024

Zona: B1 Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Alloggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460,00

Valore di mercato max (€/mq): 690,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare pignorata e dei recenti lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico dell'intero Condominio, lavori conclusi nel 2024.

8.2 Fonti di informazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Sez. di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Pozzolo Formigaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona, Banca Dati OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): valori di mercato OMI €/mq 460,00 - 690,00 (abitazioni di tipo civile - zona centro).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.999,96, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare pignorata e dei recenti lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico dell'intero Condominio, lavori conclusi nel 2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio p5 "A" (F 26 Mapp. 148 sub 35)	95,37	€ 720,00	€ 68.666,40
Balcone (F 26 Mapp. 148 sub 35)	2,31	€ 720,00	€ 1.663,20
Cantina (F 26 Mapp. 148 sub 35)	0,97	€ 720,00	€ 698,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 71.028,00
lavori ristruttur ed efficientamento energetico nel 2022-24	€ 4.971,96
aumento del 7.00%	
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 77.837,84
Valore Corpo	€ 76.918,90
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 76.918,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 76.918,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	98,65	€ 76.918,90	€ 76.918,90

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.537,83
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.456,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: In considerazione del fatto che l'unità immobiliare pignorata è costituita da un alloggio di modeste dimensioni e una cantina, si esclude la possibilità della vendita frazionata. Inoltre non sono presenti Comproprietari non esecutati.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 60.425,06**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile appartiene a privati, quindi:
1 - l'acquirente (se può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 2%, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.
2 - l'acquirente (se non può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 9% con un minimo di 1.000,00 €, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.

Allegati
ALL. 1 - Avviso sopralluogo Racc. PEC del 29/10/2024 (c/o Preg. sig. avv. e Preg. sig. avv.)
- Avviso sopralluogo Racc. 154382556362 del 30/10/2024 (sig. OMISSIS)
- Avviso sopralluogo Racc. 154382556385 del 30/10/2024 (sig.ra OMISSIS)
- Avviso sopralluogo Racc. PEC del 29/10/2024 (Gent.le sig.ra avv. ELENA PIRODDI Custode Giudiziario)
ALL. 2 - Planimetria catastale NCEU F 26 M 148 Sub 35 - Alloggio p 5° - Lotto Unico
ALL. 3 - Visura catastale NCEU F 26 M 148 Sub 35 - Alloggio p 5° - Lotto Unico
ALL. 4 - Estratto di mappa catastale NCT F 26 M 148
ALL. 5 - Spese condominiali
ALL. 6 - Fotogrammi

Data generazione:
28-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Patrizia Martini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009