



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **DOVALUE SPA**



contro: **Omissis**



N° Gen. Rep. **257/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2025 ore 11:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione



Esperto alla stima: Ernesto Traversa
Codice fiscale: TRVRST71T07L304J
Studio in: Corso Romita 8 - Al Tortona
Email: ernesto.traversa@gmail.com
Pec: ernesto.traversa@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1 Dati Catastali

Bene: Via Montebello n. 64 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze

Corpo: Abitazione e pertinenze

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis

Foglio 51, particella 193, subalterno 1, scheda catastale Si, indirizzo Via Montebello n.64, piano T-1-2, comune Sale, categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 Vani, superficie mq. 246, rendita € 588,76

2 Stato di possesso

Bene: Via Montebello n. 64 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze

Corpo: Abitazione e pertinenze

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montebello n. 64 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze

Corpo: Abitazione e pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montebello n. 64 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze

Corpo: Abitazione e pertinenze

Creditori Iscritti: ISEO SPV S.R.L., Banca Cassa di Risparmio di Tortona SpA

5 Comproprietari

Beni: Via Montebello n. 64 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze

Corpo: Abitazione e pertinenze

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Montebello n. 64 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze

Corpo: Abitazione e pertinenze

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montebello n. 64 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze

Corpo: Abitazione e pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Montebello n. 64 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - Abitazione e pertinenze

Valore complessivo intero: 92.580,00

Lotto: 001 – Abitazione e pertinenze**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si**Data di presentazione:** 15-10-2024

Depositata certificazione notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Montebello n. 64**

Note: Fabbricato d'abitazione di 3 piani fuori terra con annesso sedime di corte sul quale insistono, in corpo separato, due piccoli fabbricati adibiti il primo a cantina e portico ed il secondo a locale di sgombero e fienile. Collegata al portico è presente anche una tettoia ad uso legnaia.

Quota e tipologia del diritto**1/2 di Omissis - Piena proprietà***Omissis***Quota e tipologia del diritto****1/2 di Omissis - Piena proprietà***Omissis***Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** *Omissis*.

Foglio 51, particella 193, subalterno 1, scheda catastale Si, indirizzo Via Montebello n.64, piano T-1-2, comune Sale, categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 Vani, superficie mq. 246, rendita € 588,76

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del classamento del 18.06.2008. Diversa distribuzione degli spazi interni del 23.01.2008.

Variazione del classamento del 12.03.2004. Fusione del 11.02.2004. Immobili soppressi originali dell'attuale: Fg 51 part. 193; Fg 51 part. 194; Fg 51 part. 1523; Fg 51 part. 1524.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Abitazione indipendente**Confini:** Da nord in senso antiorario: Via Montebello, particelle 192, 218, 1881, 213, 1281, 195.**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e planimetrie non conformi allo stato attuale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con metodo Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Adeguamento planimetrie allo stato attuale.

Tributi catastali e onorario professionista.: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: al Piano primo e sottotetto nella parte est de fabbricato residenziale, attualmente non abitata e interclusa all'accesso, la proprietaria ha dichiarato che la soletta tra il piano primo ed il sottotetto è stata demolita e non più ricostruita, per cui allo stato attuale la planimetria

risulta non conforme allo stato attuale. E' inoltre presente una piccola tettoia ad uso legnaia in aderenza al portico che non risulta in planimetria. Il portico in planimetria presenta una parte chiusa (locale cantina), allo stato attuale risulta tutto portico aperto. Nel secondo fabbricato ad uso locali di sgombero, al piano terra ci sono delle finestre sul lato sud, che in planimetria non risultano.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito nel centro storico del paese di Sale. Tale zona è composta principalmente da edifici di antica costruzione, solo in parte ristrutturati recentemente. Sono presenti nelle vicinanze tutti i servizi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Tortona.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Po

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Sig.ra *Omissis* e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore della Banca Cassa di Risparmio di Tortona SpA contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Pilotti di Tortona in data 14/11/2006 ai nn. 88611/19055; Iscritto/trascritto a Tortona in data 02/12/2006 ai nn. 4887/984; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di ISEO SPV S.R.L. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Pubblico ufficiale UNEP in data 09/08/2024 ai nn. 4595 iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/10/2024 ai nn. 3332/2630.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.000,00 circa per riscaldamento.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

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

Titolare/Proprietario: *Omissis*. **proprietario/i ante ventennio al 20/10/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Angelino di Tortona, in data 25/10/1970, ai nn. 29831/4425; registrato a Tortona, in data 14/11/1970, ai nn. 2020.

Note: Atto relativo a porzione delle particelle 193 e 1523 del foglio 51.

Titolare/Proprietario: *Omissis*. **proprietario/i ante ventennio al 20/10/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Remo Rissotti di Tortona, in data 21/10/1993, ai nn. 53027/10344; registrato a Tortona, in data 10/11/1993, ai nn. 1200/1V.

Note: Atto relativo a porzione delle particelle 194 e 1524 del foglio 51.

Titolare/Proprietario: *Omissis*. **proprietario/i ante ventennio al 18/03/2004.** In forza di denuncia di successione in morte alla signora *Omissis*; trascritta a Tortona, in data 15/03/2003, ai nn. 988/711.

Titolare/Proprietario: *Omissis* dal 18/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo Patria di Alessandria, in data 18/03/2004, ai nn. 9386; trascritto a Tortona, in data 19/03/2004, ai nn. 1064/761.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 70/82

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione tramezza interna

Oggetto: Nuova distribuzione spazi interni

Presentazione in data 29/07/1982 al n. di prot.

NOTE: La pratica risulta priva di elaborati grafici.

Numero pratica: 178

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/11/1982 al n. di prot.

NOTE: La pratica risulta priva di elaborati grafici.

Numero pratica: 10444

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 10444

Abitabilità/agibilità in data 30/01/2008 al n. di prot. 1291 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non è stato possibile visionare le due pratiche in quanto al momento della ricerca sono risultate irreperibili.



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lavori di ristrutturazione non ultimati nella porzione di casa non accessibile. Portico difforme alla planimetria per la presenza di un locale cantina in planimetria, in realtà demolito. Presenza di una tettoia adiacente al portico non presente in planimetria.

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Completamento lavori di ristrutturazione abitazione e sanatoria delle opere realizzate in assenza di permesso edilizio.

SCIA in sanatoria, spese tecniche e sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In base all'art. 9 bis del nuovo Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001, non essendo disponibili le pratiche edilizie depositate, come principio di prova del titolo abilitativo si utilizza l'accatastamento depositato il 23.01.2008.

In base alla suddetta planimetria, si sono rilevati alcune non conformità relative alla porzione interclusa del fabbricato abitativo, al portico ed alla legnaia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 21 novembre 2005 n. 55-1491 - Variante quinta
Zona omogenea:	Zona A - Aree residenziali del Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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]**

L'immobile oggetto del pignoramento è composto da un fabbricato d'abitazione di 3 piani fuori terra con annesso sedime di corte sul quale insistono, in corpo separato, due piccoli fabbricati adibiti il primo a cantina e portico ed il secondo a locale di sgombero e fienile. Collegata al portico è presente anche una tettoia ad uso legnaia.

Il fabbricato d'abitazione, a due piani fuori terra e sottotetto, di antica costruzione e ristrutturato nel 2004 e anni successivi, al piano terra è composto da ingresso, disimpegno, lavanderia, bagno, soggiorno, cucina e vano scala; al piano primo da due camere da letto e da tre locali di sgombero non collegati alla restante parte dell'abitazione e raggiungibili solo dall'esterno tramite una porta finestra; al piano sottotetto da due locali e terrazzo accessibile solo dall'esterno.

La parte di fabbricato più a est, al piano primo e sottotetto (soprastanti il soggiorno e cucina), non è accessibile dall'interno e non è stato possibile visionarla in quanto per accedervi è necessario posizionare una scala a pioli nel cortile ed entrare da una porta finestra attualmente chiusa (scala non presente nella proprietà). Tale parte del fabbricato interclusa, in base a quanto dichiarato dalla padrona di casa, non è stata ristrutturata, non ha una scala interna ed è mancante del solaio di divisione tra il piano primo ed il sottotetto. Si precisa che tale situazione, pur importante da segnalare, non rappresenta un pericolo per l'immobile ed i suoi occupanti, inoltre non condiziona significativamente il valore complessivo dei fabbricati pignorati e la loro identificazione. Per tali motivi si è deciso di comune accordo con il custode giudiziario, che non era necessario incaricare un muratore per rendere accessibile tale modesta porzione di fabbricato. Il fabbricato abitativo in oggetto, ha accesso dalla via pubblica, presenta una scala di collegamento interna di recente costruzione con struttura in cemento armato e gradini in battuto di cemento. Al piano terra i pavimenti sono in gres nelle stanze e in ceramica nel bagno, le pareti in intonaco tinteggiato ed in ceramica nel bagno, il solaio in voltini con mattoni a vista e poutrelles di ferro, i serramenti esterni in legno con vetrocamera, le porte interne in legno con specchiature vetrate. La cucina è in muratura. Al piano primo i pavimenti sono in cotto, i serramenti esterni in legno di antica fattura con vetro singolo, le pareti intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e termosifoni in ghisa, è presente un camino ventilato nel soggiorno. L'impianto elettrico è sottotraccia e a giudicare delle placche e interruttori, probabilmente dell'epoca della ristrutturazione. Il sottotetto si presenta non abitato con finiture rustiche, il tetto è in legno con tavelle di laterizio tra i travetti e denota alcune infiltrazioni d'acqua dovute probabilmente allo spostamento/rottura delle tegole di copertura.

La struttura del fabbricato è in muratura portante di laterizio di antica costruzione.

Dall'abitazione si accede al cortile interno (non accessibile da auto e mezzi), il quale si presenta con una zona piastrellata adiacente alla cucina ed al soggiorno, e la restante parte inerbata. Sulla zona piastrellata sono presenti due pilastri in mattoni con all'interno ferri di chiamata, che probabilmente erano parte di un progetto di realizzazione di un porticato non completato.

Insistono sul cortile, anche un portico di antica costruzione con pareti e pilastri in mattoni, tetto in legno e manto di copertura in coppi di laterizio; un tettoia più recente a copertura di una legnaia con copertura in legno e manto in fibrocemento probabilmente amianto; un fabbricato a due piani fuori terra con al piano terra un locale di sgombero e cantina ed al piano primo fienile. Anch'esso di antica costruzione con struttura in laterizio, solaio in voltini di mattoni, tetto in legno e manto di copertura in coppi.

Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione ed il livello di finitura del fabbricato d'abitazione è risultato buono al piano terra e mediocre agli altri piani, compresa la parte di fabbricato interclusa e inutilizzata. Come sopra detto, si evidenziano infiltrazioni dalla copertura e umidità di risalita al piano terra nella muratura verso la via pubblica.

Lo stato di conservazione e manutenzione degli altri fabbricati rustici, considerato la destinazione d'uso ed il tipo di utilizzo, si può considerare sufficiente.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Omissis - Piena proprietà***Omissis***2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di Omissis - Piena proprietà***Omissis*Superficie complessiva di circa mq **481,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 51 particella 193; ha un'altezza utile interna di circa m. varie

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La parte abitata del fabbricato residenziale si presenta in buono stato di conservazione al piano terra e mediocre agli altri piani. Una parte del fabbricato abitativo non è attualmente utilizzabile e necessita di ristrutturazione. I due fabbricati separati ad uso portico e sgombero si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**Solai tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Piano terra abitazione

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Piano primo e sottotetto

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **mattoni paramano** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Piano terra abitazione

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Piano primo abitazione

Scale posizione: **interna** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale del fabbricato abitativo, la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con altri immobili. Il valore del cortile viene considerato compreso in quello complessivo. Non viene conteggiato il valore della tettoia legnaia in quanto abusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Abitazione Sottotetto	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Abitazione P1 da completare	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00

Portico	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Fienile/sgombero PT	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Fienile/sgombero P1	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
		481,00		481,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - 2024

Zona: Sale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sale;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Sale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 600,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.100,00.

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	118,00	€ 600,00	€ 70.800,00
Abitazione P1	50,00	€ 500,00	€ 25.000,00
Abitazione Sottotetto	100,00	€ 50,00	€ 5.000,00
Abitazione P1 da completare	68,00	€ 100,00	€ 6.800,00
Portico	25,00	€ 100,00	€ 2.500,00
Fienile/sgombero PT	60,00	€ 100,00	€ 6.000,00
Fienile/sgombero P1	60,00	€ 50,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.100,00
Valore corpo			€ 119.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	481,00	€ 119.100,00	€ 119.100,00

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%) € 23.820,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.700,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.580,00

Allegati

- Allegato 1: planimetrie catastali
- Allegato 2: documentazione fotografica
- Allegato 3: risposta del Comune alla richiesta di accesso agli atti
- Allegato 4: ricevuta di consegna alle parti della relazione CTU

- Allegato 5: ricevute spese anticipate

ASTE GIUDIZIARIE®
Data generazione:
15-01-2025

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto alla stima
Ernesto Traversa

ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 13
Ver. 3.0
Edicom Finance srl