

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **281/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1



Esperto alla stima: Geom. Tiziana Iberti
Codice fiscale: BRTTZN61A56A182G
Studio in: Via Montata 6 - 15122 ALESSANDRIA
Email: studio@tizianaiberti.it
Pec: tiziana.iberti@geopec.it

1. Dati Catastali**Bene:** VIA CARLO CATTANEO,4 - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 1**Corpo:** Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

1. OMISSIS CF OMISSIS nato a [REDACTED] (A) il [REDACTED] 5 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. OMISSIS CF OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] 5 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 219, particella 610, subalterno 18, indirizzo Via Cattaneo, 4, piano 2-3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 99 mq, rendita € 529,37

2. Stato di possesso**Bene:** VIA CARLO CATTANEO,4 - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 1**Corpo:** Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** VIA CARLO CATTANEO,4 - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 1**Corpo:** Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4. Creditori Iscritti****Bene:** VIA CARLO CATTANEO,4 - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 1**Corpo:** Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)**Creditori Iscritti:** OMISSIS**5. Comproprietari****Bene:** VIA CARLO CATTANEO,4 - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122**Lotto:** 1**Corpo:** Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)**Comproprietari:** OMISSIS**Comproprietari:** OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: VIA CARLO CATTANEO,4 - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Corpo: Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA CARLO CATTANEO,4 - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Corpo: Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA CARLO CATTANEO,4 - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Valore complessivo intero ARROTONDATO A : € 77.000,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **SPINETTA MARENGO**
VIA CARLO CATTANEO,4

Lotto: 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La relazione notarile risulta incompleta per cui si sono dovute effettuare ulteriori ricerche per integrarla

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: SPINETTA MARENGO, VIA CARLO CATTANEO,4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS CF OMISSIS nato a _____ il 01/01/19____ Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. OMISSIS CF OMISSIS nata a _____ il _____ Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 219, particella 610, subalterno 18, indirizzo Via Cattaneo, 4, piano 2-3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 99 mq, rendita € 529,37

Derivante da: dal 25/11/2002 al 03/06/2003 Immobile predecessore Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 219 Particella 610 Subalterno 10 VIA CATTANEO (SPINETTA M.GO) n. 2 Piano T COSTITUZIONE del 25/11/2002 Pratica n. 297985 in atti dal 25/11/2002 COSTITUZIONE (n. 2516.1/2002) dal 03/06/2003 al 15/10/2003 Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 219 Particella 610 Subalterno 18 VIA CATTANEO (SPINETTA) n. 4 Piano 2-3 Variazione del 03/06/2003 Pratica n. 129120 in atti dal 03/06/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 3967.1/2003) dal 15/10/2003 Immobile attuale Comune di ALESSANDRIA (A182) (AL) Foglio 219 Particella 610 Subalterno 18 VIA CARLO CATTANEO n. 4 Piano 2-3 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2003 Pratica n. 249398 in atti dal 15/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30240.1/2003)

Confini: vano scala, subalterno 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di due pareti interne delimitanti ingresso - realizzazione di parete divisoria nel box

Regolarizzabili mediante: DOCFA IN VARIAZIONE

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di due pareti interne delimitanti ingresso - realizzazione di parete divisoria nel box

Redazione e presentazione DOCFA in VARIAZIONE: € 650,00

Diritti catastali: € 70,00

Oneri Totali: € 720,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale risulta difforme dalla realtà ma anche difforme al progetto autorizzato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Sobborgo Spinetta Marengo 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.

Servizi offerti dalla zona: BANCA (BUONA), SUPERMERCATI (BOPNA), FARMACIE (BUONA), SCUOLA 1 GRADO (BUONA), AMBULATORIO MEDICO (BUONA), POSTE ITALIANE (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ALESSANDRIA.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: MUSEO.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA 600 MT, FERMATA AUTOBUS 600 MT, CASELLO AUTOSTRADA ALESSANDRIA EST 5,7 KM

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 23/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334.000; Importo capitale: € 172.000; Note: A favore di _____ . ora _____

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1687,80.

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:

1687,80

Millesimi di proprietà: 124,10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Accessibile ai soggetti diversamente abili solo il piano terzo fuori terra e non il piano mansardato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Note presenti in atto di acquisto: La parte venditrice ha dichiarato che il "condominio CO.ABIT" insiste su area individuata in catasto terreni al foglio 219 mappale 598 ente urbano di are 13.79 e mappale 610 ente Urbano di are 12.35. La vendita comprende la quota di proprietà che per diritto di Condominio proporzionalmente spetta agli stabili venduti sulle parti dell'intero Complesso e sugli impianti che per regolamento di condominio, per destinazione e Consuetudine ed ove occorra per legge, sono comuni fra tutti i condomini dello stesso Edificio. Il "condominio CO.ABIT" si compone di due fabbricati di abitazione denominati "a" E "b" comprendenti alloggi e autorimesse, di tredici autorimesse interrato sottostanti il cortile condominiale e di nove posti auto. Sono considerati parti comuni ed indivisibili del condominio: - l'area su cui sorgono i fabbricati e quella libera da costruzioni, con eccezione di quella occupata dai posti auto e dai giardini privati antistanti gli alloggi al piano terreno, le recinzioni, la rete di fognatura, i pozzetti di ispezione, gli impianti e le tubazioni per luce, acqua e gas, sino al punto di diramazione ai locali di proprietà privata; sono comuni a ciascun fabbricato: i muri maestri e i pilastri, non solo quelli perimetrali esterni, ma anche quelli interni costituenti lo scheletro dell'edificio e delle unità immobiliari che lo compongono, il tetto, i parapetti, le gronde e i pluviali, i cornicioni, le canne di aerazione, i canali di scarico, i pianerottoli e le scale; i portoni di ingresso, i corridoi, i citofoni, l'antenna tv ed ogni altra opera installata nell'edificio; Ed in genere tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere di installazione ed i manufatti che sono indispensabili all'uso ed alla conservazione del condominio. La parte acquirente ha dichiarato di conoscere e di accettare, assumendo per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, ogni inerente obbligo, il regolamento di condominio relativo all'intero complesso di cui costituiscono porzioni le unità immobiliari oggetto di vendita, con allegate le tabelle millesimali, predisposto dalla società venditrice. Con riferimento al citato regolamento di condominio le parti contraenti hanno dichiarato specificatamente di accettare ed approvare gli articoli 1 (ubicazione e destinazione del condominio), 2 (destinazioni non consentite), 3 (autorizzazione preventiva della Destinazione), 4 (elencazioni parti comuni fabbricato a), 5 (diritti dei partecipanti sulle cose comuni), 6 (indivisibilità), 7 (innovazioni), 8 (innovazioni gravose o volontarie), 9 (opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune), 10 (manutenzione delle cose comuni), 19 (divieto di occupazione di cose comuni). La società venditrice ha riservato a favore della restante sua proprietà identificata in catasto con il mappale 590 del foglio 219 ed a carico di una porzione del cortile condominiale, attualmente occupata dalla strada privata denominata via cattaneo, servitù di passaggio pedonale e con mezzi, di attraversamento interrato per tubazioni di acqua, gas, luce e fognature.

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 16/10/2007. In forza di ATTO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquistato da [redacted] ([redacted] sede in ALESSANDRIA (AL)

Ditta costruttrice



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: D01144

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE PALAZZINE DI CIVILE ABITAZIONE E BOX AUTO INTERRATI IN SPINETTA MARENGO VIA CATTANEO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/2000 al n. di prot. 21356/2960

Rilascio in data 15/11/2000 al n. di prot. 558

NOTE: Il comune non ha reperito dichiarazione di agibilità



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di due pareti interne delimitanti ingresso - realizzazione di parete divisoria nel box

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di due pareti interne delimitanti ingresso - realizzazione di parete divisoria nel box

Redazione e presentazione C.I.L.A. in sanatoria: € 1.000,00

Sanzione amministrativa: € 1.032,00

Oneri Totali: € 2.032,00



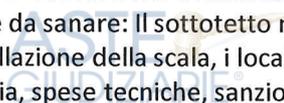
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata installata, senza autorizzazione, scala a chiocciola per accedere al sottotetto. Il sottotetto, che dai progetti risultava unico locale, per una porzione è stato suddiviso due camere e un bagno.

Regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria per installazione scala di accesso al sottotetto

Descrizione delle opere da sanare: Il sottotetto non ha le altezze per essere dichiarato abitabile. Si può regolarizzare solo installazione della scala, i locali del sottotetto verranno considerati come sgombero.

Concessione in sanatoria, spese tecniche, sanzioni e oneri: € 5.500,00

Oneri Totali: € 5.500,00

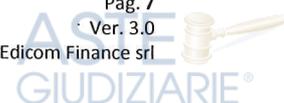


Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo e sottotetto di palazzina composta da tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto e da un piano interrato. L'unità immobiliare è così distribuita: ingresso su soggiorno e cucina abitabile, un disimpegno, un bagno, una camera e due balconi. tramite scala interna a chiocciola si accede al piano mansardato che, catastalmente è definito da due locali solaio gioco-bimbi, disimpegno e ripostiglio. In realtà trattasi di due camere da letto e al posto del ripostiglio un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

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: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **143,87**

E' posto al piano: secondo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al piano secondo e 2,20 altezza media del piano mansardato

L'intero fabbricato è composto da n. 4+piano mansardato piani complessivi di cui fuori terra n. 3+1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **Non Identificabili** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

Strutture verticali materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Note: Serramenti provvisti di vetro-camera

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **Legno tamburato e laccato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **impossibile da verificare** rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: in parte finita ad intonaco civile

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Note: Presenti al piano terra ingresso, soggiorno-cucina e nei bagni

Pavim. Interna materiale: **Laminato** condizioni: **buone**

Note: Presenti nella camera a piano terra e al piano mansardato

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Portoncino blindato con pannelli in laminato** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a chiocciola** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **buone**



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **Non identificabili** condizioni: **buone**

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 “Criteri per la valutazione patrimoniale”

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	70,47	1,00	70,47
Balconi	sup lorda di pavimento	13,40	0,50	6,70
Sottotetto	sup lorda di pavimento	60,00	0,50	30,00
		143,87		107,17

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: 1-2024

Zona: Suburbana/SOBBORGO SPINETTA MARENGO

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

Pertinenze

Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)

1. Box

Identificato al n. **FG 219 PART 610 SUB 26**

Posto al piano Interrato

Composto da Unico Locale tramezzato dal debitore

Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq

Valore a corpo: **€ 15000**

Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)

2. Posto auto

Identificato al n. **FG 219 PART 610 SUB 5**

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 14,00 mq

Valore a corpo: **€ 2100**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si evidenzia in primo luogo come le dimensioni fisiche del cespite da stimare vengano assunte sulla base del metro quadrato di superficie. Tale unità di superficie verrà quindi sempre utilizzata come fondamentale unità di misura per il calcolo valutativo.

Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa come gli stessi vengano espressi con metodo forfettario comparativo ovvero applicando ad ogni unità di misura di riferimento un prezzo unitario di tipo medio prudenziale derivato da una attenta analisi di mercato, tenendo conto dei parametri che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, tenendo conto sia delle condizioni economiche della piazza di Spinetta Marengo riferite all'attualità, sia delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei cespiti quali:

- Collocazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Accessibilità viaria dello stesso;
- Servizi, ovvero parcheggi, aree verdi, esistenza scuole, impianti turistici, attività commerciali, ecc...
- Destinazione urbanistica della zona;
- Stato di manutenzione dell'immobile, rifiniture, consistenza, ecc.

In rapporto, dunque, a tali parametri indicatori ed a seguito di una indagine di mercato sia nel settore delle trattative private e sia nel quadro delle valutazioni riferite da agenzie immobiliari operanti sul territorio (Tecnocasa, Immobiliare.it, OMI, Ufficio del Registro, Atti notarili,...) si può senz'altro stabilire un valore unitario compreso tra 500,00 e 810,00 €/mq. per abitazioni civili in condizioni normali e tra 430 e 600 €/mq per i box in condizioni normali.

Si procederà poi intervenendo nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie Immobiliari della zona: Immobiliare.it, il borsino, Tecnocasa, ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 655,00.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.377,50.

Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa come gli stessi vengano espressi con metodo forfettario comparativo ovvero applicando ad ogni unità di misura di riferimento un prezzo unitario di tipo medio prudenziale derivato da una attenta analisi di mercato, tenendo conto dei parametri che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, tenendo conto sia delle condizioni economiche della piazza di Spinetta Marengo riferite all'attualità, sia delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei cespiti quali:

- Collocazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Accessibilità viaria dello stesso;
- Servizi, ovvero parcheggi, aree verdi, esistenza scuole, impianti turistici, attività commerciali, ecc...
- Destinazione urbanistica della zona;
- Stato di manutenzione dell'immobile, rifiniture, consistenza, ecc.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	70,47	€ 750,00	€ 52.852,50
Balconi	6,70	€ 750,00	€ 5.025,00
Sottotetto	30,00	€ 750,00	€ 22.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.377,50
Valore corpo			€ 80.377,50
Valore Pertinenze			€ 17.100,00
Valore complessivo intero			€ 97.477,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.477,50

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento comprese pertinenze (Box e posto auto scoperto)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Posto auto	107,17	€ 97.477,50	€ 97.477,50

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%) € 14.621,63

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.220,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato a: € 77.000,00

Data generazione: 03-03-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Tiziana Iberti