



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **319/2023**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2024 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO**  
**con CANTINA e BOX AUTO**



**Esperto alla stima:** Arch Alessandra Locatelli

**Codice fiscale:** LCTLSN61R68A794K

**Studio in:** Via Borgonuovo 35 - 15069 Serravalle Scrivia

**Telefono:** 3496661014

**Email:** info@edil-project.it

**Pec:** alessandra.locatelli@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** VIA G. PASCOLI N° 48 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO con CANTINA e BOX AUTO

**Corpo:** A ABITAZIONE e CANTINA

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 16, particella 26, subalterno 7, indirizzo VIA G. PASCOLI N° 48, interno 7, piano SEMINTERRATO (CANTINA) E 2° (APPARTAMENTO), comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 106 MQ., rendita € 340,86

**Corpo:** B BOX AUTO

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

OMISSIS, foglio 16, particella 26, subalterno 12, indirizzo VIA G. PASCOLI N° 48, interno 3, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 MQ., superficie 37 MQ., rendita € 72,30

### 2 Stato di possesso

**Bene:** VIA G. PASCOLI N° 48 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO con CANTINA e BOX AUTO

**Corpo:** A ABITAZIONE e CANTINA

**Libero**

**Corpo:** B BOX AUTO

**Libero**

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

**Bene:** VIA G. PASCOLI N° 48 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO con CANTINA e BOX AUTO

**Corpo:** A ABITAZIONE e CANTINA

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

**Corpo:** B BOX AUTO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA G. PASCOLI N° 48 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO con CANTINA e BOX AUTO

**Corpo:** A ABITAZIONE e CANTINA

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B BOX AUTO

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5. Comproprietari**

**Beni:** VIA G. PASCOLI N° 48 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO con CANTINA e BOX AUTO

**Corpo:** A ABITAZIONE e CANTINA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B BOX AUTO

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA G. PASCOLI N° 48 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO con CANTINA e BOX AUTO

**Corpo:** A ABITAZIONE e CANTINA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B BOX AUTO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA G. PASCOLI N° 48 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO con CANTINA e BOX AUTO

**Corpo:** A ABITAZIONE e CANTINA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B BOX AUTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA G. PASCOLI N° 48 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO con CANTINA e BOX AUTO

**Valore complessivo intero:** 27.784,00

Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**

Località/Frazione

VIA G. PASCOLI N° 48

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO con CANTINA e BOX AUTO**

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

Data di presentazione: 11-01-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A ABITAZIONE e CANTINA.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA G. PASCOLI N° 48****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: DECEDUTO IN DATA 25/05/2017 RAPPRESENTATO DALLA CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI OMISSIS C.F. 92037290068 DOMICILIO IN C.SO MARENCO N° 75 NOVI LIGURE (AL) IN PERSONA CURATORE AVV. VALENTINA FILZ

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio 16, particella 26, subalterno 7, indirizzo VIA G. PASCOLI N° 48, interno 7, piano SEMINTERRATO (CANTINA) E 2° (APPARTAMENTO), comune Serravalle Scrivia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 106 MQ., rendita € 340,86Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 19/01/2011 IN ATTI DAL 19/01/2011 (N° 003088/2011) VARIAZIONE DEL 16/03/2015 IN ATTI DAL 16/03/2015 (N° 018822/2015) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA IL 09/11/2015Confini: STACCO PER TRE LATI SU CORTE CONDOMINIALE IL QUARTO LATO SU VANO SCALA E APPARTAMENTO INT 8Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL LOCALE CANTINA E' STATO ACCORPATO CON IL BOX AUTO MEDIANTE DEMOLIZIONE DELLA TRAMEZZA DIVISORIA

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: TRAMEZZA DIVISORIA INESISTENTE TRA BOX AUTO E CANTINA, TALE DIFFORMITA' PUO' ESSERE RICOMPRESA ALL'INTERNO DELLA SCIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL PIANO SEMINTERRATO (DA PRESENTARE A NOME DI TUTTI I PROPRIETARI)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B BOX AUTO.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA G. PASCOLI N° 48****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 16, particella 26, subalterno 12, indirizzo VIA G. PASCOLI N° 48, interno 3, piano S1, comune Serravalle Scrivia, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 MQ., superficie 37 MQ., rendita € 72,30

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 19/01/2011 IN ATTI DAL 19/01/2011 (N° 003088/2011) VARIAZIONE DEL 16/03/2015 IN ATTI DAL 16/03/2015 (N° 018822/2015) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA IL 09/11/2015

Confini: CANTINA DI PROPRIETA' (SUB 7) E LOCALE CALDAIA SU DUE LATI CORTE CONDOMINIALE ALTRO BOX AUTO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL BOX AUTO E' STATO ACCORPATO CON LA CANTINA MEDIANTE DEMOLIZIONE DELLA TRAMEZZA DIVISORIA

Regolarizzabili mediante: DA DEFINIRE

Descrizione delle opere da sanare: RICOSTRUZIONE DELLA TRAMEZZA DIVISORIA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

QUARTIERE PERIFERICO POSTO TRA LA SPONDA DEL FIUME SCRIVIA E LA SEDE AUTOSTRADALE

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** NOVI LIGURE.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS 200 ML., FERROVIARIO 2 KM

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A ABITAZIONE e CANTINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), VIA G. PASCOLI N° 48**

**Libero**

Note: LA CANTINA RISULTA ATTUALMENTE ACCORPATA AL BOX AUTO LIMITROFO DI PROPRIETA' (CORPO B) E PERTANTO MANCANTE DI TRAMEZZA DIVISORIA CHE DEVE ESSERE RIPRISTINATA

**Identificativo corpo: B BOX AUTO**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), VIA G. PASCOLI N° 48**

**Libero**

Note: IL BOX AUTO DEVE ESSERE DIVISA DALLA CANTINA LIMITROFA (CORPO A) DELLA STESSA PROPRIETA' CON TRAMEZZA COME IN ORIGINE IL BOX AUTO RISULTA STIPATO DI MATERIALI DI VARIO GENERE E DA UN'AUTO PRIVA DI TARGA

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 14/12/2023; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS registrato a ALESSANDRIA in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS; SI PRECISA CHE IL SIG. OMISSIS E' DECEDUTO IN DATA 25/05/2017 E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELL'AVV. FILZ VALENTINA CON STUDIO IN NOVI LIGURE C.SO MARENCO N° 75 CHE RAPPRESENTA LA CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI OMISSIS CF. 92037290068 CON DOMICILIO IN 15067 NOVI LIGURE (AL) C.SO MARENCO N° 75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 18/05/2009; A rogito di OMISSIS; Registrato a GENOVA in data 18/05/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a GENOVA in data 28/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 182.714,94; Importo capitale: € 91.357,47.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A ABITAZIONE e CANTINA

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 14/12/2023; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS registrato a ALESSANDRIA in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS; SI PRECISA CHE IL SIG. OMISSIS E' DECEDUTO IN DATA 25/05/2017 E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELL'AVV. FILZ VALENTINA CON STUDIO IN NOVI LIGURE C.SO MARENCO N° 75 CHE RAPPRESENTA LA CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI OMISSIS CF. 92037290068 CON DOMICILIO IN 15067 NOVI LIGURE (AL) C.SO MARENCO N° 75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 18/05/2009; A rogito di OMISSIS; Registrato a GENOVA in data 18/05/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a GENOVA in data 28/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 182.714,94; Importo capitale: € 91.357,47.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 14/12/2023; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS registrato a ALESSANDRIA in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS; SI PRECISA CHE IL SIG. OMISSIS E' DECEDUTO IN DATA 25/05/2017 E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELL'AVV. FILZ VALENTINA CON STUDIO IN NOVI LIGURE C.SO MARENCO N° 75 CHE RAPPRESENTA LA CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI OMISSIS CF. 92037290068 CON DOMICILIO IN 15067 NOVI LIGURE (AL) C.SO MARENCO N° 75.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 18/05/2009; A rogito di OMISSIS; Registrato a GENOVA in data 18/05/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a GENOVA in data 28/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 182.714,94; Importo capitale: € 91.357,47.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B BOX AUTO**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A ABITAZIONE e CANTINA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), VIA G. PASCOLI N° 48**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non rilevabili per mancanza di gestione amministrativa.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna spesa deliberata per mancanza di gestione amministrativa: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 274,38. Esercizio anni 2020/2022

**Millesimi di proprietà:** 122,07 UNITAMENTE AL CORPO B

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO TERZO FUORI TERRA DELLA PALAZZINA SPROVVISTA SIA DI ASCENSORE CHE DI MONTASCALE.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

**Identificativo corpo: B BOX AUTO**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), VIA G. PASCOLI N° 48**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON RILEVABILI PER MANCANZA DI GESTIONE AMMINISTRATIVA.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** NESSUNA SPESA DELIBERATA PER MANCANZA DI GESTIONE AMMINISTRATIVA: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** GIA' RIPORTATE NEL CORPO A

**Millesimi di proprietà:** 122,07 UNITAMENTE AL CORPO A

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - BOX AUTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO AL QUALE SI ACCEDE DA CORTE PRIVATA

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/05/1990 al 26/04/2004 . In forza di atto di compravendita -

a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/04/2004 al 07/07/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/08/2019 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' NE' RINUNCIA ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: IN DATA 25/05/2017 E' DECEDUTO IL SIG. OMISSIS E TRASCRITTA SUCCESSIONE AL SIG. OMISSIS MA NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' NE' RINUNCIA

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A ABITAZIONE e CANTINA

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/05/1990 al 26/04/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/04/2004 al 07/07/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/08/2019 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' NE' RINUNCIA ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: IN DATA 25/05/2017 E' DECEDUTO IL SIG. OMISSIS E TRASCRITTA SUCCESSIONE AL SIG. OMISSIS MA NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' NE' RINUNCIA

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B BOX AUTO

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA G. PASCOLI N° 48**

Numero pratica: 166 DEL 1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE PALAZZINA DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/05/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1969 al n. di prot. 1702

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1972 al n. di prot. 5752

NOTE: INIZIO LAVORI IL 11/08/1969 FINE LAVORI IL 12/12/1972

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A ABITAZIONE e CANTINA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA G. PASCOLI N° 48**

Numero pratica: 166 DEL 1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE PALAZZINA DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/05/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1969 al n. di prot. 1702

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1972 al n. di prot. 5752

NOTE: INIZIO LAVORI IL 11/08/1969 FINE LAVORI IL 12/12/1972

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B BOX AUTO

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA G. PASCOLI N° 48**

Numero pratica: 166 DEL 1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE PALAZZINA DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/05/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1969 al n. di prot. 1702

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1972 al n. di prot. 5752

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B BOX AUTO

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PORZIONE DI PIANO SEMINTERRATO SULLA QUALE INSISTE LA CANTINA DI PROPRIETA' ED IL BOX AUTO FACENTE PARTE DEL CORPO B HA UNA DIFFERENTE DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO NELLA LICENZA EDILIZIA 166/1969, PUR CORRISPONDENDO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI SONO STATI INFATTI RICAVALI N° 3 BOX AUTO ED IL LOCALE CALDAIA CONDOMINIALE E' STATO SPOSTATO NEL SOTTOSCALA LA DIFFERENTE DISTRIBUZIONE HA MODIFICATO DI CONSEGUENZA IL PROSPETTO OVEST DOVE ATTUALMENTE RISULTANO N° 3 PORTONI CARRAI INOLTRE LA CANTINA RISULTA MODIFICATE E ACCORPATA AL BOX AUTO DI PROPRIETA (CORPO B) A SEGUITO DI DEMOLIZIONE DI TRAMEZZA DIVISORIA ESEGUITA SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE

Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: LE OPERE DA SANARE NON RIGUARDANO SOLAMENTE LA PROPRIETA' OGGETTO DI PERIZIA, MA COINVOLGONO ANCHE LE PRPROPRIETA' LIMITROFE, PERTANTO AL FINE DI SANARE GLI ABUSI E' NECESSARIO AVERE L'ACCORDO DI TUTTI GLI ALTRI IPROPRIETARI LE OPERE DA SANARE RIGUARDANO: DIFFERENTE DISTRIBUZIONE INTERNA DEL PIANO SEMINTERRATO

REALIZZAZIONE DI DIFFERENTI BUCATURE SUL PROSPETTO OVEST

PER OTTENERE LA SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI RISCONTRATI E' NECESSARIO (CON L'APPROVAZIONE DI TUTTI I PROPRIETARI) PRESENTARE SCIA IN SANATORIA CHE SI COMPONE DI PRATICA EDILIZIA COMUNALE E PRATICA PAESAGGISTICA. LE SPESE TECNICHE PER LA PRESENTAZIONE POSSONO RAGIONEVOLEMETE ESSERE STIMATE IN €. 3.000,00, OLTRE ALLE SANZIONI CHE SONO COMMINATE CON UN MINIMO DI €. 516,00 MA POTREBBERO AUMENTARE A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DELLA PRATICA NEL CASO IN CUI L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE RITENESSE CI SIA STATO UN INCREMENTO DI VALORE SIGNIFICATIVO DELL'IMMOBILE. OLTRE LE SPESE VIVE DI DIR. DI SEGR. E MARCHE DA BOLLO CHE POTREBBERO AGGIRARSI INTORNO A € 200,00: € 3.716,00

Oneri Totali: € 3.716,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A ABITAZIONE e CANTINA

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A PORZIONE DI PIANO SEMINTERRATO SULLA QUALE INSISTE LA CANTINA DI PROPRIETA' FACENTE PARTE DEL CORPO A ED IL BOX AUTO HA UNA DIFFERENTE DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO NELLA LICENZA EDILIZIA 166/1969, PUR CORRISPONDENDO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI SONO STATI INFATTI RICAVATI N° 3 BOX AUTO ED IL LOCALE CALDAIA CONDOMINIALE E' STATO SPOSTATO NEL SOTTOSCALA LA DIFFERENTE DISTRIBUZIONE HA MODIFICATO DI CONSEGUENZA IL PROSPETTO OVEST DOVE ATTUALMENTE RISULTANO N° 3 PORTONI CARRAI INOLTRE IL BOX AUTO RISULTA ACCORPATO ALLA CANTINA DI PROPRIETA' (CORPO A) A SEGUITO DI DEMOLIZIONE DI TRAMEZZA DIVISORIA ESEGUITA SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE  
Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: LE OPERE DA SANARE NON RIGUARDANO SOLAMENTE LA PROPRIETA' OGGETTO DI PERIZIA, MA COINVOLGONO ANCHE LE PRPROPRIETA' LIMITROFE, PERTANTO AL FINE DI SANARE GLI ABUSI E' NECESSARIO AVERE L'ACCORDO DI TUTTI GLI ALTRI IPROPRIETARI LE OPERE DA SANARE RIGUARDANO: DIFFERENTE DISTRIBUZIONE INTERNA DEL PIANO SEMINTERRATO REALIZZAZIONE DI DIFFERENTI BUCATURE SUL PROSPETTO OVEST

Note: III COSTO PER LA SCIA IN SANATORIA E LA PRATICA PAESAGGISTICA SONO GIA' STATI RICOMPRESI NEL CORPO A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B BOX AUTO

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. di cui alla variante generale approvata con D.G.R. 16-30017 del 8.5.2000 e successive Varianti "parziali" approvate ai sensi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., in ultimo la Var
Zona omogenea:	COMPARTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

	CRB13
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.35 MQ/MQ
Rapporto di copertura:	0.50 MQ/MQ.
Altezza massima ammessa:	DA APPROVARE CON P.E.C.
Volume massimo ammesso:	DA APPROVARE CON P.E.C.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: VINCOLI : ART. 142 COMMA 1 LETT C) DLGS 42/04 – VIABILITA' EXTRAURBANA – art. 9 N.t.A. (AUTOSTRADA A7)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A ABITAZIONE e CANTINA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. di cui alla variante generale approvata con D.G.R. 16-30017 del 8.5.2000 e successive Varianti "parziali" approvate ai sensi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., in ultimo la Var
Zona omogenea:	COMPARTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CRB13
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.35 MQ/MQ
Rapporto di copertura:	0.50 MQ/MQ.
Altezza massima ammessa:	DA APPROVARE CON P.E.C.
Volume massimo ammesso:	DA APPROVARE CON P.E.C.

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** VINCOLI : ART. 142 COMMA 1 LETT C) DLGS 42/04 – VIABILITA' EXTRAURBANA – art. 9 N.t.A. (AUTOSTRADA A7)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B BOX AUTO

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

APPARTAMENTO POSTO ALL'ULTIMO PIANO DI UNA PALAZZINA AVENTE 3 APPARTAMENTI A PIANO CON ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO ATTUALMENTE ACCORPATA AL BOX AUTO DI PROPRIETA' (CORPO B)

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: DECEDUTO IN DATA 25/05/2017 RAPPRESENTATO DALLA CURATELA DELL'EREDITA' GIACENTE DI OMISSIS C.F. 92037290068 DOMICILIO IN C.SO MARENCO N° 75 NOVI LIGURE (AL) IN PERSONA CURATORE AVV. VALENTINA FILZ

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: 2° OLTRE PIANO RIALZATO

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. ML. 300

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 (SEMIN-TERRATO)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: LA PALAZZINA IN AREA PERIFERICA POSTA TRA LA SPONDA DEL TORRENTE SCRIVIA E LA SEDE AUTOSTRADALE A/7 ESTERNAMENTE SI PRESENTA IN CONDIZIONI ACCETTABILI IL SEDIME CIRCONSTANTE E' IN STATO DI DEGRADO RISULTA PRIVA DI AMMINISTRATORE CONDOMIIALE L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENRALIZZATO E' PRIVO DI CALDAIA

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

Solai

tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento**

**in opera** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

Note: GLI INFISSI ESTERNI, FINESTRE E PORTEFINESTRE, SONO INESISTENTI A PROTEZIONE SI RILEVANO SOLAMENTE TAPPARELLE IN PVC

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Note: NON TUTTE LE PORTE INTERNE SONO PRESENTI E ALCUNE PRESENTANO IL VETRO ROTTO

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Note: SONO PRESENTI AMPIE MACCHIE DI INFILTRAZIONI NEL SOFFITTO DELLA CUCINA

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **manto bituminoso** condizioni: **pesse**

Note: E' PRESENTE UN MARCIAPIEDE IN PESSIME CONDIZIONI

Pavim. Interna

materiale: **marmette di cemento** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO

Plafoni

materiale: **stucco spatolato** condizioni: **scarse**

Note: IL SOFFITTO DELLA CUCINA PRESENTA VISTOSE INFILTRAZIONI DI ACQUE METEORICHE

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Ceramica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **Ceramica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO

Rivestimento

ubicazione: **Camere** materiale: **Intonacate e Tinteggiate** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Note: SCALA CONDOMINIALE

**Impianti:**

Ascensore

Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO Note: LA PALAZZINA NON E' DOTATA DI ASCENSORE

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**  
Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO Note: LA FORNITURA DI ACQUA CALDA SANITARIA AVVERREBBE TRAMITE CALDAIETTA MURALE A GAS AD OGGI NON PRESENTE

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **pessime** conformità: **da collaudare**  
Riferito limitatamente a: APPARTAMENTO Note: L'INTERA PALAZZINA E' DOTATA DI IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE TERMICA A RADIATORI MA SPROVVISTA DI CALDAIA CENTRALIZZATA

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1969
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	IMPIANTO SOTTOTRACCIA IN DISCRETE CONDIZIONI MA NECESSITA DI COLLAUDO E ATTESTAZIONE DI CONFORMITA

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	INUTILIZZATO
Potenza nominale	NULLA
Epoca di realizzazione/adeguamento	1969
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	PUR ESISTENDO PER L'INTERA PALAZZINA LA RETE DIDTRIBUZIONE TERMICA CON ELEMENTI RADIANTI A TERNMOSIFONE, ATTUALMENTE L'IMPIANTO E' IN TOTALE DISUSO IN QUANTO SPROVVISTO DI CALDAIA CONDOMINIALE
------	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	1972-12-13
Note	CERTIFICATO N° 4263

**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:**

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO E' STATA CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE INTERNE E SULLA MEZZERIA DELLE MURATURE CONDOMINIALI. LE SUPERFICI RELATIVE ALLA PARTE ABITATIVA SONO STATE CONTEGGIATE PER INTERO, MENTRE LA SUPERFICIE DEL BALCONE E DELLA CANTINA SONO STATE VALUTATE 1/3. PERTANTO LA COSISTENZA RAGGUAGLIATA E' DATA DALLA SOMMATORIA DELLA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE PIU' LA SOMMA DELLE SUPERFICI RIDOTTE AD 1/3 DEL BALCONE E DELLA CANTINA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVO	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
		<b>97,00</b>		<b>93,50</b>

**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: 2° - 2023

Zona: SERRAVALLE SCRIVIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 570

**Pertinenze**

A ABITAZIONE e CANTINA

1. Cantina

Identificato al n. 7

Posto al piano SEMINTERRATO

Composto da UNICO VANO

Sviluppa una superficie complessiva di 12,50 mq

Destinazione urbanistica: CANTINA

Valore a corpo: € 500

Note: LA CANTINA RISULTA ACCORPATA AL BOX AUTO DI PROPRIETA (LOTTO B) A SEGUITO DI DEMOLIZIONE DI TRAMEZZA DIVISORIA ESEGUITA SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE

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

BOX AUTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UNA PALAZZINA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COLLEGATO DIRETTAMENTE ALLA CANTINA DI PROPRIETA'

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. ML. 246

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 (SEMINTERRATO)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: LA PALAZZINA IN AREA PERIFERICA POSTA TRA LA SPONDA DEL TORRENTE SCRIVIA

E	LA	SEDE	AUTOSTRADALE	A/7
ESTERNAMENTE	SI	PRESENTA	IN CONDIZIONI	ACCETTABILI
IL SEDIME	CIRCOSTANTE	E'	IN STATO	DI DEGRADO
RISULTA	PRIVA	DI	AMMINISTRATORE	CONDOMIIALE

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E' PRIVO DI CALDAIA

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: BOX AUTO

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: BOX AUTO

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **Basculante** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Note: GLI INFISSI ESTERNI, RISULTANO ESSERE : BASCULANTE D'ACCESSO IN LAMIERA METALLICA FINESTRE IN FERRO E VETRO SENZA ALCUNA PROTEZIONE

Pareti esterne

materiale: **MURATURA PERIMETRALE IN CEMENTO ARMATO** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: BOX AUTO

Pavim. Esterna

materiale: **manto bituminoso** condizioni: **pesime**

Note: E' PRESENTE UN MARCIAPIEDE IN PESSIME CONDIZIONI

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: BOX AUTO

Rivestimento

ubicazione: **Pareti** materiale: **Intonacate e Tinteggiate** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: BOX AUTO

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **INESISTENTE**

Riferito limitatamente a: BOX AUTO

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BOX AUTO E' DI MQ. 35 E' STATA CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE INTERNE E SULLA MEZZERIA DELLE MURATURE CONDOMINIALI.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		<b>35,00</b>		<b>35,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2023

Zona: SERRAVALLE SCRIVIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX AUTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 540



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

QUOTAZIONI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE- AGENZIA DELLE ENTRATE  
ESPERIENZA PERSONALE

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di SERRAVALLE SCRIVIA;

Ufficio tecnico di SERRAVALLE SCRIVIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: QUOTAZIONI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE- AGENZIA DELLE ENTRATE  
AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A ABITAZIONE e CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.936,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITATIVO	92,00	€ 400,00	€ 36.800,00
BALCONE	1,50	€ 400,00	€ 600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 37.400,00

CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE detrazione del 20.00% € -7.480,00

AREA DEQUALIFICATA detrazione del 20.00% € -5.984,00

Valore corpo € 23.936,00

Valore Pertinenze € 500,00

Valore complessivo intero € 24.436,00

Valore complessivo diritto e quota € 24.436,00

#### B BOX AUTO. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.064,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX AUTO	35,00	€ 360,00	€ 12.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 12.600,00

CATTIVE CONDIZIONI detrazione del 20.00% € -2.520,00

AREA DEQUALIFICATA detrazione del 20.00% € -2.016,00

Valore corpo € 8.064,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 8.064,00

Valore complessivo diritto e quota € 8.064,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e
----	----------	------------------	---------------	------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
A ABITAZIONE e CANTINA	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	93,50	€ 24.436,00	€ 24.436,00
B BOX AUTO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	35,00	€ 8.064,00	€ 8.064,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.716,00

SI PRECISA CHE PER POTERE SANARE LE DIFFORMITA' EDILIZIE RISCOTRATE AL PIANO SEMINTERRATO NEI LOCALI CANTINA E BOX AUTO, E' NECESSARIO PRESENTARE CONGIUNTAMENTE A TUTTI GLI ALTRI PROPRIETARI LA PRATICA IN SANATORIA SIA EDILIZIA CHE PAESAGGISTICA IN QUANTO TALI DIFFORMITA' COINVOLGONO ANCHE LE PROPRIETA' LIMITROFE

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.784,00

**Allegati**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
 INQUADRAMENTO DELL'AREA  
 PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE e CANTINA  
 PLANIMETRIA CATASTALE BOX AUTO  
 LICENZA EDILIZIA  
 CERTIFICATO DI ABITABILITA'  
 PLANIMETRIA DI PROGETTO PIANO I e II  
 PLANIMETRIA DI PROGETTO PIANO SEMINTERRATO

Data generazione:

08-05-2024

L'Esperto alla stima  
 Arch Alessandra Locatelli

Architetto  
 ALESSANDRA  
 LOCATELLI  
 N° 554