



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **46/2025**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2025 ore 12:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Federico Barattino
Codice fiscale: BRTFRC87M25L304C
Studio in: Giovanni Pascoli 1/1 - 15060 Vignole Borbera
Telefono: 3401577838
Email: federico.barattino@gmail.com
Pec: federico.barattino@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Andrea Vochieri, 4/3 - Vignole Borbera (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 13/01/1988 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 26/04/1957 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 10/20, foglio 2, particella 531, subalterno 5, indirizzo Viale Andrea Vochieri, 4, interno 3, piano Secondo e Terzo (sottotetto), comune Vignole Borbera, categoria A2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 165, rendita € 640,41

Corpo: B - Cantina

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 13/01/1988 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 26/04/1957 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 10/20, foglio 2, particella 531, subalterno 59, indirizzo PIAZZA BENIGNO ZACCAGNINI n. 5, interno L, piano Primo Sottostrada, comune Vignole Borbera, categoria C2, classe U, consistenza 5 mq, superficie 6 mq, rendita € 7,75 €

2. Stato di possesso

Bene: Viale Andrea Vochieri, 4/3 - Vignole Borbera (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Cantina

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Andrea Vochieri, 4/3 - Vignole Borbera (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Andrea Vochieri, 4/3 - Vignole Borbera (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione
Creditori Iscritti: OMISSIS
Corpo: B - Cantina
Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: Viale Andrea Vochieri, 4/3 - Vignole Borbera (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B - Cantina

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Viale Andrea Vochieri, 4/3 - Vignole Borbera (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - Cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Andrea Vochieri, 4/3 - Vignole Borbera (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Andrea Vochieri, 4/3 - Vignole Borbera (AL) - 15060

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 99.239,00

Beni in **Vignole Borbera (AL)**

Località/Frazione

Viale Andrea Vochieri, 4/3

**Lotto: 001**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 13/01/1988 - c.f. OMISSIS - Proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 26/04/1957 - c.f. OMISSIS - Proprietà' 10/20, foglio 2, particella 531, subalterno 5, indirizzo Viale Andrea Vochieri, 4, interno 3, piano Secondo e Terzo (sottotetto), comune Vignole Borbera, categoria A2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 165, rendita € 640,41

Derivante da: -Atto del 01/03/2024 Pubblico ufficiale DIDONNA ROSALBA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 9487 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 776.1/2024 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 01/03/2024; -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; -Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; -Atto del 19/12/1989 Pubblico ufficiale L GAMBARO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 31137 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 208 registrato in data 04/01/1990 - COM-PRAVENDITA Voltura n. 6827.1/1990 in atti dal 27/03/1995; -Variazione del 06/09/1989 in atti dal 27/03/1995 demolizione parziale - ristrutturazione collegamento con il N.C.T. Sostit. di Map. (n.72.1/1989);

Confini: -Nord: Vuoto su Viale Vochieri - Est: Muro confinante con altra U.I. - Sud: Vano scala e vuoto su piazza - Ovest: Muro confinante con altra U.I.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra la planimetria catastale del 1989 e lo stato di fatto dell'immobile. Nel corso del sopralluogo del 15/04/2025, si è riscontrata la presenza di un terrazzo al terzo piano dell'immobile lato Sud, lo stesso è risultato poi sanato dalla Concessione edilizia con Contributo nr 1685 del 20-04-1999 - P.E. 1904, per cui è regolarizzabile mediante semplice Variazione Catastale. Le altre lievi difformità interne di misurazione ed altezza sono regolarizzabili, previa Sanatoria Edilizia, mediante Doc.FA di variazione per diversa distribuzione delle unità interne.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale previo rilascio di S.C.I.A. in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: 1- Le misure interne rilevate non corrispondono con quelle nelle concessioni edilizie e nelle planimetrie catastali; 2- L'altezza risultante dalla planimetria



catastale è di metri 2,70 in realtà si è misurato 2,90metri.

Redazione di nuova planimetria per variazione catastale da realizzarsi mediante pratica

"DOCFA" : € 1.052,00

Oneri Totali: **€ 1.052,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le difformità riscontrate configurano "abuso edilizio" che richiede la definizione di "pratica di sanatoria edilizia". Pertanto non è possibile, ad oggi, provvedere alla redazione di nuova planimetria corretta in quanto la stessa potrà essere redatta solo in epoca successiva alla definizione della necessaria pratica urbanistica.

Identificativo corpo: B - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Piazza Benigno Zaccagnini, 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 13/01/1988 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a GENOVA (GE) il 26/04/1957 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 10/20, foglio 2, particella 531, subalterno 59, indirizzo PIAZZA BENIGNO ZACCAGNINI n. 5, interno L, piano Primo Sottotrada, comune Vignole Borbera, categoria C2, classe U, consistenza 5 mq, superficie 6 mq, rendita € 7,75 €

Derivante da: -Atto del 01/03/2024 Pubblico ufficiale DIDONNA ROSALBA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 9487 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 776.1/2024 Reparto PI di NOVI LIGURE in atti dal 01/03/2024; -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; -VARIAZIONE del 31/03/2015 Pratica n. AL0063114 in atti dal 31/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 23261.1/2015); -Atto del 24/04/1999 Pubblico ufficiale BAILO GIANLUIGI Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 73708 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6739.1/1999 in atti dal 21/06/1999; -VARIAZIONE del 15/02/1994 in atti dal 24/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 17/1994); -VARIAZIONE del 17/09/1991 in atti dal 27/03/1995 NUOVA COSTRUZIONE SU AREA URBANA (n. 33/1991); -VARIAZIONE del 06/09/1989 in atti dal 27/03/1995 -DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZ. COLLEGAMENTO CON IL N.C.T. SOSTIT. DI MAP. (n. 72.1/1989).

Confini: -Nord: Altra U.I. (mapp. 531 - sub. 58) - Est: Altra U.I. B.C.N.C. Corridoio (mapp.531 - sub 63) - Sud: Altra U.I. (mapp. 531 - sub. 60) - Ovest: Muro controterra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le misure reali risultanti dal sopralluogo effettuato in data 15/04/2025 si differenziano, per eccesso, da quelle risultanti dalla planimetria cataatale in atti dal 06/09/1989.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale previo rilascio di C.I.L.A. in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Dimensionamento della cantina

Redazione di nuova planimetria per variazione catastale da realizzarsi mediante pratica

"DOCFA" : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le difformità riscontrate configurano "abuso edilizio" che richiede la definizione di "pratica di sanatoria edilizia". Pertanto non è possibile, ad oggi, provvedere alla redazione di nuova planimetria corretta in quanto la

stessa potrà essere redatta solo in epoca successiva alla definizione della necessaria pratica urbanistica.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Casello Autostradale, Scuole Primarie e Secondarie, Asilo, Farmacia, Negozi di Alimentari

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignole Borbera (AL), Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La sig.ra OMISSIS, madre dell'esecutato OMISSIS ed ex moglie del Sig. OMISSIS creditore procedente ha abitato presso l'immobile, senza titolo, fino alla data del 31/03/2025 data in cui il Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele DELLI PAOLI vista e autorizza il cambio di serratura proposto dal Custode Avv. Mercuri Francesco. Ad oggi la Sig.ra OMISSIS NON risiede nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.



Identificativo corpo: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vignole Borbera (AL), Piazza Benigno Zaccagnini, 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE (AL) in data 13/02/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE (AL) in data 10/02/2025 ai nn. OMISSIS; Atto rettificato in data 13/02/2025 Registro generale n. 560 - Registro particolare n. 459.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di uso pubblico sulle aree destinate a passaggio pedonale coperto



catastralmente individuate con i mm.nn. 531 subb. 23, 31, 64 e 65 (beni comuni non censibili); A rogito di OMISSIS in data 26/01/1995 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE (AL) in data 13/02/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE (AL) in data 10/02/2025 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di uso pubblico sulle aree destinate a passaggio pedonale coperto catastralmente individuate con i mm.nn. 531 subb. 23, 31, 64 e 65 (beni comuni non censibili); A rogito di OMISSIS in data 26/01/1995 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignole Borbera (AL), Piazza Benigno Zaccagnini, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450.

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: 779,66

Millesimi di proprietà: Condominio Sant'Antonio: Proprietà: 198/1000 Scale: 312/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vignole Borbera (AL), Piazza Benigno Zaccagnini, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 10.

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:

Millesimi di proprietà: Condominio San Lorenzo: Proprietà: 1,50/1000 Manutenzione ordinaria e straordinaria: 2,43/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **19/12/1989** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/03/2024** . 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 01/03/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **24/04/1999** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/03/2024** . 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 01/03/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3**

Numero pratica: 001-Piano di Recupero "Isola -Cattaneo" Convenzione n. 9680 Rep. del 13-03-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Piano di Recupero

Per lavori: Demolizione fabbricati pericolanti - Ricostruzioni - Ristrutturazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/03/1986 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3**

Numero pratica: 002- Autorizzazione Edilizia n. 854 del 21/03/1987 - P.E. n. 668

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Esecuzioni demolizioni previste dal Piano di Recupero approvato con Concessione 9680 R. del 13-3-1986

Oggetto: Demolizioni

Presentazione in data 17/03/1987 al n. di prot. 1306

Rilascio in data 21/03/1987 al n. di prot. 1410

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3

Numero pratica: 003-Prima Variante al piano di recupero - P.E. 684

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Demolizione fabbricati pericolanti - Ricostruzioni - Ristrutturazioni

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/04/1987 al n. di prot. 2173

NOTE: Parere favorevole Prot. 2173 del 13/05/1987

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3

Numero pratica: 004-Concessione Edilizia con Contributo n. 883 del 16/07/1987 - P.E. n. 669

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia prevista in piano di recupero

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 17/03/1987 al n. di prot. 1307

Rilascio in data 16/07/1987 al n. di prot. n. 883

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3

Numero pratica: 005-Seconda Variante al Piano di Recupero "Isola-Cattaneo" - P.E. 874

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/01/1989 al n. di prot. 507

Rilascio in data 13/12/1989 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3

Numero pratica: 006-Concessione Edilizia con contributo n. 1057 del 08-08-1989 - P.E. n. 911

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti alla concessione n. 883 del 16/07/1987

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/1989 al n. di prot. 3004

Rilascio in data 08/08/1989 al n. di prot. 4895

Abitabilità/agibilità in data 04/10/1989 al n. di prot. N. 669

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3

Numero pratica: 007-Concessione Edilizia con Contributo N. 1205 DEL 24/01/1992 - P.E. n. 1129

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Fabbricati "B" e "C" del piano di recupero approvato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/10/1991 al n. di prot. 5241

Rilascio in data 24/01/1992 al n. di prot. N. 1205

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3**

Numero pratica: 008-Concessione Edilizia n. 1331 del 15-02-1994 - P.E. 1290 - Variante alla P.E. 1129

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Varianti in corso d'opera alla concessione 1205 del 24/01/1992 per i Fabbricati

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/11/1993 al n. di prot. 5722

Rilascio in data 15/02/1994 al n. di prot. N. 1331

Abitabilità/agibilità in data 23/02/1994 al n. di prot. N. 1129/1290

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3**

Numero pratica: 009-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1685 del 20/04/1999 - P.E. 1904

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione abusiva terrazzo in Viale Vochieri 4/3

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/12/1998 al n. di prot. 6855

Rilascio in data 20/04/1999 al n. di prot. 3430

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Piazza Benigno Zaccagnini, 5**

Numero pratica: 001-Piano di Recupero "Isola-Cattaneo"

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Piano di Recupero

Per lavori: Demolizione fabbricati pericolanti - Ricostruzioni - Ristrutturazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/03/1986 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Piazza Benigno Zaccagnini, 5**

Numero pratica: 002- Autorizzazione Edilizia n. 854 del 21/03/1987 - P.E. n. 668

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Esecuzioni demolizioni previste dal Piano di Recupero approvato con Concessione 9680 R. del 13-3-1986

Oggetto: Demolizioni

Presentazione in data 17/03/1987 al n. di prot. 1306

Rilascio in data 21/03/1987 al n. di prot. 1410

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Piazza Benigno Zaccagnini, 5**

Numero pratica: 003-Prima Variante al piano di recupero - P.E. 684

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Demolizione fabbricati pericolanti - Ricostruzioni - Ristrutturazioni

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/04/1987 al n. di prot. 2173

NOTE: Parere favorevole Prot. 2173 del 13/05/1987

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Piazza Benigno Zaccagnini, 5

Numero pratica: 004-Concessione Edilizia con Contributo n. 883 del 16/07/1987 - P.E. n. 669

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia prevista in piano di recupero

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 17/03/1987 al n. di prot. 1307

Rilascio in data 16/07/1987 al n. di prot. n. 883

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Piazza Benigno Zaccagnini, 5

Numero pratica: 005-Seconda Variante al Piano di Recupero "Isola-Cattaneo" - P.E. 874

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/01/1989 al n. di prot. 507

Rilascio in data 13/12/1989 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Piazza Benigno Zaccagnini, 5

Numero pratica: 006-Concessione Edilizia con contributo n. 1057 del 08-08-1989 - P.E. n. 911

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti alla concessione n. 883 del 16/07/1987

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Piazza Benigno Zaccagnini, 5

Numero pratica: 007-Concessione Edilizia con Contributo N. 1205 DEL 24/01/1992 - P.E. n. 1129

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/10/1991 al n. di prot. 5241

Rilascio in data 24/01/1992 al n. di prot. N. 1205

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vignole Borbera (AL) CAP: 15060, Piazza Benigno Zaccagnini, 5

Numero pratica: 008-Concessione Edilizia n. 1331 del 15-02-1994 - P.E. 1290 - Variante alla P.E. 1129

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Varianti in corso d'opera alla concessione 1205 del 24/01/1992 per i Fabbricati

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/11/1993 al n. di prot. 5722

Rilascio in data 15/02/1994 al n. di prot. N. 1331

Abitabilità/agibilità in data 23/02/1994 al n. di prot. N. 1129/1290

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tecnico tra la tavola progettuale allegata all'ultima pratica edilizia concernente l'immobile, più precisamente C.E. n. 1057 del 08/08/1989, la tavola allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1685 DEL 20-04-98, la planimetrie catastali presentata in data 06-09-1989 e lo stato di fatto dell'immobile "A" esaminato nel corso del sopralluogo del 15/04/2025, ha consentito di riscontrare la presenza di modesti illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa". Nel dettaglio: 1- Le misure interne rilevate non corrispondono con quelle nelle concessioni edilizie e nelle planimetrie catastali; 2- L'altezza risultante dalla planimetria catastale è di metri 2,70 in realtà si è misurato 2,90 metri.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: 1- Le misure interne rilevate non corrispondono con quelle nelle concessioni edilizie e nelle planimetrie catastali; 2- L'altezza risultante dalla planimetria catastale è di metri 2,70 in realtà si è misurato 2,90 metri.

Rilievo e redazione progetto "S.C.I.A. in SANATORIA" : € 2.000,00

Sanzioni e ammende Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art. 37 comma 1 - D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. : € 1.032,00

Diritti di Segreteria Comunali per presentazione pratica in sanatoria : € 100,00

Oneri Totali: **€ 3.132,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tecnico tra la tavola progettuale allegata all'ultima pratica edilizia concernente l'immobile, più precisamente VARIANTE alla P.E. N. 1290__C.E. n. 1331 del 15-02-1994, la planimetrie catastali presentata in data 15/02/1994 e lo stato di fatto dell'immobile "B" esaminato nel corso del sopralluogo del 15/04/2025, ha consentito di riscontrare la presenza di modesti illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa".

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

Descrizione delle opere da sanare: Dimensionamento della cantina errato

Rilievo e redazione progetto "C.I.L.A. in SANATORIA" : € 1.000,00

Sanzioni e ammende Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art. 37 comma 1 - D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. : € 1.032,00

Diritti di Segreteria Comunali per presentazione pratica in sanatoria : € 100,00

Oneri Totali: **€ 2.132,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con Variante Strutturale con D.C.C. n.53 del 18/12/2014 -VARIANTE PARZIALE 5/2023
Zona omogenea:	A1 - (Aree ed edifici di interesse storico)
Norme tecniche di attuazione:	Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Recupero
Estremi delle convenzioni:	9680 R. del 13-03-1986
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:	2,5 mc./mq
Rapporto di copertura:	0,7 mq./mq. di superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	pari a quella esistente, o non superiore all'altezza degli edifici circostanti c
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con Variante Strutturale con D.C.C. n.53 del 18/12/2014 -VARIANTE PARZIALE 5/2023
Zona omogenea:	A1 - (Aree ed edifici di interesse storico)
Norme tecniche di attuazione:	Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	Piano di Recupero
Estremi delle convenzioni:	9680 R. del 13-03-1986
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:	2,5 mc./mq
Rapporto di copertura:	0,7 mq./mq. di superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	pari a quella esistente, o non superiore all'altezza degli edifici circostanti

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

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

L'immobile oggetto di valutazione è una unità abitativa ubicata nel Comune di Vignole Borbera (AL), in Viale Andrea Vochieri, 4 interno 3, con accesso da Piazza Zaccagnini (corte comune interna sub. 64). L'unità è collocata all'interno di un complesso edilizio condominiale e l'accesso avviene attraverso un portico comune a piano terra, l'abitazione si sviluppa su due livelli (secondo e terzo piano sottotetto) collegati internamente da un vano scala e risulta composta, da:

- secondo piano: ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, un ripostiglio e un bagno;
- terzo piano (sottotetto): due disimpegni, un corridoio, un bagno e tre camere da letto;

Internamente l'alloggio presenta pareti con finitura civile, pavimenti in piastrelle di gres in tutti i vani. Le condizioni esterne dell'edificio risultano nel complesso discrete, con facciata tinteggiata, copertura a falde con coppi in laterizio e infissi in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **193,76**

E' posto al piano: Secondo e Terzo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 interno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 piano secondo - 3,32 hmedia piano terzo sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'immobile è nel complesso buono.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno**
condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Marmo** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Intonaco e tinteggiatura di tipo civile**
condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di gr?s** con-
dizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **Non ver-
ificabile**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **Non verificabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete
comunale** condizioni: **buone** conformità: **non verifica-
bile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non verificabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali. Le murature in comunione con altre unità immobiliari sono state conteggiate al 50%. Al balcone è stato applicato un coefficiente di differenziazione rispetto l'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio piano 2° - interno 3	superf. esterna lorda	82,13	1,00	82,13
Alloggio piano 3° sottotetto	superf. esterna lorda	100,08	1,00	100,08
Terrazzo piano 3° - sottotetto	superf. esterna lorda	11,55	0,33	3,81
		193,76		186,02

**Pertinenze****A****Abitazione**

1. Cantina

Posto al piano Primo Sottostrada

Composto da una cantina

Sviluppa una superficie complessiva di 5,00 mq

Valore a corpo: € 0

Note: I dati catastali sono differenti da quelli del corpo principale più precisamente F. 2 - Mapp. 531 - Sub. 59 . Il calcolo del valore è stato eseguito distintamente dal corpo principale in quanto la vendita può essere eseguita separatamente.



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - Cantina**



L'unità immobiliare oggetto di descrizione è costituita da una cantina posta al piano primo sottostrada di un complesso condominiale, accessibile da scala comune (sub. 32) e rampa (sub. 63), come indicato nell'elaborato planimetrico depositato in catasto e meglio specificato nel Certificato Notarile del Notaio Giuseppe Fietta.

L'ambiente si sviluppa in un unico vano di forma regolare, con una superficie interna utile coerente con la destinazione d'uso a locale accessorio (cantina). L'altezza interna riscontrata è pari a circa 3,40 m, come da indicazione

riportata nella planimetria catastale. Caratteristiche costruttive e finiture:

Struttura: pareti in muratura portante intonacata e tinteggiata.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica tipo klinker.

Accesso: porta metallica zincata a battente con serratura.

Aerazione: naturale, tramite griglie poste nella parte superiore delle pareti divisorie affaccianti sul corridoio comune.

Illuminazione: impianto elettrico comune al vano scala/corridoio. Alcune cantine risultano dotate di punto luce interno.

Stato

manutentivo:

L'unità si presenta in discreto stato di conservazione, priva di evidenti segni di degrado strutturale o umidità.

Attualmente risulta utilizzata come deposito di materiali personali, attrezzata con scaffalature, arredi mobili

e beni di vario genere.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **7,60**

E' posto al piano: Primo Sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40

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



Pag. 17
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'immobile è nel complesso buono.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **Metallo** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Solo alla cantina oggetto di Esecuzione Immobiliare

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Solo alla cantina oggetto di Esecuzione Immobiliare

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni:

buone conformità: **Non verificabile**

Riferito limitatamente a: Solo alla cantina oggetto di Esecuzione Immobiliare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

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:

Alla cantina è stato applicato un coefficiente di differenziazione rispetto l'unità principale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina - primo piano sottostrada	superf. esterna lorda	7,60	0,25	1,90
		7,60		1,90

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore del bene lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando, per quanto possibile, beni simili (Market Comparison Approach - MCA).

Le informazioni sono state assunte presso gli operatori del settore immobiliare, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino Immobiliare nonché da siti web specializzati nelle vendite immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Abitazioni civili stato conservativo normale: (min 475€/mq - max 710€/mq);
- Borsino Immobiliare.it : abitazioni in stabili di prima fascia (min 519€/mq - max 632€/mq);
- Borsino Immobiliare.it : abitazioni in stabili di fascia media (min 444€/mq - max 541€/mq);
- Immobiliare.it;
- Casa.it

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.000,00.

Nella determinazione del valore del bene lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando, per quanto possibile, beni simili (Market Comparison Approach - MCA).

Le informazioni sono state assunte presso gli operatori del settore immobiliare, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino Immobiliare nonché da siti web specializzati nelle vendite immobiliari.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio piano 2° - interno 3	82,13	€ 670,00	€ 55.027,10
Alloggio piano 3° sottotetto	100,08	€ 670,00	€ 67.053,60

Terrazzo piano 3° - sottotetto 3,81

€ 670,00

€ 2.552,70

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
Arrotondamento aumento di € 366.60

€ 124.633,40

€ 366,60

Valore Finale**€ 125.000,00**

Valore corpo

€ 125.000,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 125.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 62.500,00

B - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.300,00.

Nella determinazione del valore del bene lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando, per quanto possibile, beni simili (Market Comparison Approach - MCA).

Le informazioni sono state assunte presso gli operatori del settore immobiliare, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino Immobiliare nonché da siti web specializzati nelle vendite immobiliari.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina - primo piano sottostrada	1,90	€ 670,00	€ 1.273,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
arrotondamento aumento di € 27.00

€ 1.273,00

€ 27,00

Valore Finale**€ 1.300,00**

Valore corpo

€ 1.300,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 1.300,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	186,02	€ 125.000,00	€ 62.500,00
B - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,90	€ 1.300,00	€ 650,00

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%)

€ 18.945,00

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

€ 800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.316,00

Giudizio di comoda divisibilità: Negativo per quanto riguarda l'appartamento. Positivo per quanto concerne la separazione in due lotti di vendita tipo: Lotto1: Appartamento -- Lotto 2: Cantina.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 99.239,00

trova:



Allegati

- All.1.A - Visura Catastale Storica Abitazione;
- All.1.B - Visura Catastale Storica Cantina;
- All.2.A - Planimetria Catastale Attuale - Abitazione;
- All.2.B - Planimetria Catastale Attuale - Cantina;
- All.3. A e B - Calcolo Superficie Commerciale Abitazione e Cantina;
- All.4. A e B - Documentazione Ipotecaria Abitazione e Cantina;
- All.5 - Estratto Piano Regolatore;
- All.6 - Accesso Atti Comunali Abitazione e Cantina;
- All.7 - Documentazione Fotografica Abitazione e Cantina.



Data generazione:

29-01-2026



L'Esperto alla stima

Federico Barattino

