



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **112/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Lotto Unico



Esperto alla stima: Arch. Roberto Massone
Codice fiscale: MSSRRT53B19M109H
Studio in: Via L. Angelini 7 - 27058 Voghera
Fax: 03831970111
Email: architetto@massone.eu
Pec: architetto@pec.massone.eu



ASTE GIUDIZIARIE® SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Mazzini 14 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
e

OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 100, subalterno 4, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 14, piano T-1-1PS-2, comune Isola Sant'Antonio, categoria A/3, classe U, consistenza 14,0 vani, superficie 324, rendita € 629,04 foglio 20, particella 100, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n.14, piano T, comune Isola Sant'Antonio, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie 22, rendita € 48,08

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Mazzini 14 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Mazzini 14 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Mazzini 14 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Creditori Iscritti: OMISSIS



5.



Comproprietari



Beni: Via Giuseppe Mazzini 14 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Comproprietari: Nessuno



6. **Misure Penali**



Beni: Via Giuseppe Mazzini 14 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Misure Penali: NO



7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Giuseppe Mazzini 14 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI



8. **Prezzo**

Bene: Via Giuseppe Mazzini 14 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 01 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 116.650,00





Lotto: 01 - Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Estratto di mappa e visure catastali effettuate dal CTU

Certificato di matrimonio non presente (informazione acquisita dal CTU)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Fabbricato.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alessandria (AL), Via Giuseppe Mazzini 14

Note: Fabbricato composto da una abitazione su 2 piani e cantina, 1 cortilello ed 1 cortile con 2 locali ripostiglio ed una autorimessa

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-06-1999

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-06-1999

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

e

OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 100, subalterno 4, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n. 14, piano T-1-1PS-2, comune Isola Sant'Antonio, categoria A/3, classe U, consistenza 14,0 vani, superficie 324, rendita € 629,04

Derivante da: Atto del 21/11/2003 Pubblico ufficiale LORENZO PATRIA Sede ALESSANDRIA (AL)

Repertorio n. 9051 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8634.1/2003

Reperto PI di VIGEVANO in atti dal 15/12/2003

Confini: **NORD:** Mapp. 249 - **EST:** Via Giuseppe Mazzini - **SUD** e **OVEST:** Mapp. 458.

Note: Confini del lotto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

e

OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 20, particella 100, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n.14, piano T, comune Isola Sant'Antonio, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie 22, rendita € 48,08

Derivante da: Atto del 21/11/2003 Pubblico ufficiale LORENZO PATRIA Sede ALESSANDRIA (AL)

Repertorio n. 9051 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8634.1/2003

Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 15/12/2003

Confini: NORD: Mapp. 249 - EST: Via Giuseppe Mazzini - SUD e OVEST: Mapp. 458.

Note: Confini del lotto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate variazioni interne rispetto al progetto presentato con DIA.

Non è stato aggiornato quanto variato a seguito del permesso di costruire: Demolizione di fabbricato rustico, ampliamento locale caldaia e realizzazione di un porticato

Necessita sanatoria e variazione catastale.

Regularizzabili mediante: Sanatoria e Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento planimetrie e mappa

Pratica di variazione catastale avente un costo di circa 1500 euro per il tecnico incaricato e 150 euro di spese: € 1.650,00

Oneri Totali: € 1.650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato indipendente di 2 piani fuori terra con 2 cortili con locali accessori e autorimessa nel centro abitato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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: Alessandria, Tortona, Voghera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Chiesa di Sant'Antonio.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: In rinnovazione della n. 9052 del 21/11/2003 a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 02/07/2004; A rogito di OMISSIS in data 02/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal DLGS del 29/03/2006 Rep n.100052/134 n. 1107 del 24/04/2008; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/04/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.773,84; Importo capitale: € 25.386,92.
 - **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal DLGS del 29/03/2006 Rep n. 100202/1 del 04/04/2007; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 64.152,60; Importo capitale: € 32.076,30.
 - **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca Della Riscossione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Della Riscossione nascente da Ruolo del 15/09/2016 Rep n. 1012/116 ; A rogito di OMISSIS in data 15/09/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 148.285,90; Importo capitale: € 74.142,95.
 - **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento Trib Alessandria del 29/03/2024 n. Rep. 1868 iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/04/2024 ai nn. OMISSIS.
- Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **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: Non specificato

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 ad oggi** . 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. 31/03 - DIA 13/03

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica distribuzione spaziale interna per creazione di unità abitativa utilizzando parzialmente il piano terra. ecc

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 06/12/2003 al n. di prot. 2816

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Opere ultimate il 10/09/2004

Numero pratica: 09/05

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: demolizione fabbricato rustico, ampliamento locale caldaia e realizzazione porticato

Oggetto: DEMOLIZIONE e COSTRUZIONE

Presentazione in data 29/06/2005 al n. di prot. 1553

Rilascio in data 30/08/2005 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate variazioni interne rispetto al progetto presentato con DIA.

La sanatoria avrà un costo stimato di circa 1000 euro oltre alla prestazione del tecnico incaricato stimabile in 1000 euro.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne

La sanatoria avrà un costo stimato di circa 1000 euro oltre alla prestazione del tecnico incaricato stimabile in 1000 euro.: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state riscontrate variazioni interne che necessitano di regolarizzazione mediante sanatoria e relativa variazione catastale.

Note generali sulla conformità: I beni immobili pignorati NON risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C Variante Generale n. 2 - Delibera Consiliare n. 20 del 10.08.2004
Zona omogenea:	Zona Residenziale B - Centro abitato
Norme tecniche di attuazione:	Art.26
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	2 piani fuori terra max m. 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Eventuale box auto. Vedasi NTA allegate
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi stralcio delle NTA Allegate

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Fabbricato**

Trattasi di un fabbricato di 3 piani fuori terra (il terzo è un alto sottotetto) ed una cantina con 2 cortili. Gli accessi sono su Via G. Mazzini. Sul cortile principale si trovano 2 locali ad uso ripostiglio/magazzino ed una autorimessa: tutto di un piano fuori terra. Il corpo principale è composto, al piano terra, di una zona cucina con annesso pranzosoggiorno, un bagno, 3 camere da letto e 2 locali uso ripostiglio/guardaroba. Nella parte esterna (lato cortile principale) si trova il locale centrale termica ed un grande porticato aperto. Una scala posizionata centralmente porta a piano 1S dove si trova un locale cantina con alcuni problemi strutturali. mentre al piano 1 è in stato di assoluto abbandono e necessita pesante di ristrutturazione totale. Salendo ulteriormente si arriva al sottotetto avente una altezza media importante e dotato di piccole finestre.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-06-1999

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-06-1999

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **349,00**

E' posto al piano: T - 1 - 1S - 2

L'edificio è stato costruito nel: Remota costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004 (solo piano T)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra e 1 2,90 - Piano 1S 2,20

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Piano terra abitabile, primo piano e sottotetto in condizioni generali pessime. Cantina con problemi strutturali. Il piano 2 è citato catastalmente ma in realtà è solo un sottotetto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Fondazioni tipologia: **Muratura continua** materiale: **muratura**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **pietra** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **Tipologie diverse** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Legno con vetro singolo**
protezione: **persiane** materiale protezione: **Verniciati** condizioni: **Da sostituire**
Note: Persiane da sostituire

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra

Manto di copertura materiale: **Coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **Intonaco tinteggiato** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **Ceramica** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra

Plafoni materiale: **Stabilitura tinteggiata** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **Camere e disimpegni** materiale: **Intonaco tinteggiato**
condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra

Rivestimento ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **Intonaco e piastrelle in ceramica**
condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **Controllare**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra

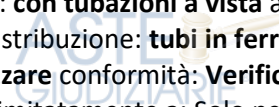


Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e gres**
recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **da normalizzare**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da normalizzare** conformità: **Verificare**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra

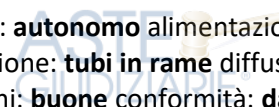


Telefonico

tipologia: **con cavi a vista** centralino: **assente** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra Note: Non più collegato

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**
Riferito limitatamente a: Solo per il Piano terra Note: E' dotata anche di stufa a pellet.



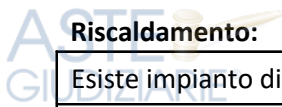
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas e termosifoni e stufa a pellet
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004



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:

E' stata utilizzata la superficie commerciale (lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al Piano Terra	sup reale lorda	153,00	1,00	153,00
Abitazione al Piano 1	sup reale lorda	153,00	1,00	153,00
Cantina	sup reale lorda	35,00	0,30	10,50
Locale caldaia	sup reale lorda	8,00	0,30	2,40
		349,00		318,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze

Fabbricato1. Autorimessa

Posto al piano TerraSviluppa una superficie complessiva di 22 mq

Valore a corpo: € 6000

Note: Identificato catastalmente al Foglio 20 Numero 100 Sub 5

Fabbricato2. Porticato

Posto al piano TerraSviluppa una superficie complessiva di 31 mq

Valore a corpo: € 5000

Fabbricato3. Ripostiglio e locale di
ricovero/magazzino

Posto al piano TerraSviluppa una superficie complessiva di 40 mq

Valore a corpo: € 4000

Note: Trattasi della somma di 2 locali

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari della zona e consultazione dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;Uffici del registro di Tortona;Ufficio tecnico di Isola Sant'Antonio;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tortona;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione Agenzie Immobiliari: €/mq. = 270,00 - 800,00Abitazione Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate: €/mq. = 520,00 - 710,00Deposito/box Agenzie Immobiliari: €/mq. = Dato non disponibileDeposito/box Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate: €/mq. = 360,00 - 540,00;Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Porticato, con annesso Ripostiglio e locale di ricovero/magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.333,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione al Piano Terra	153,00	€ 520,00	€ 79.560,00
Abitazione al Piano 1	153,00	€ 150,00	€ 22.950,00
Cantina	10,50	€ 150,00	€ 1.575,00
Locale caldaia	2,40	€ 520,00	€ 1.248,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.333,00
Sistemazione impianti, serramenti, copertura ecc. detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 105.333,00
Valore Pertinenze			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 120.333,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.333,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Porticato, con annesso Ripostiglio e locale di	318,90	€ 120.333,00	€ 120.333,00

	ricovero/magazzini			
--	--------------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.650,00
Arrotondamento	€ -33,00

Giudizio di comoda divisibilità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 116.650,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo tipologia del compratore

Allegati

Documentazione Catastale Documentazione Fotografica Documentazione Urbanistica ed Edilizia Agenzia del Territorio - Quotazioni immobiliari

Data generazione:
21-01-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Roberto Massone