



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



promossa da:



contro\*



N° Gen. Rep. **59/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione con**  
**Cantina ed autorimessa**



**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Carbone  
**Codice fiscale:** CRBNDR72S14F205T  
**Studio in:** Cascina Albarella 4 - 15050 Sarezzano  
**Telefono:** 393-5654780  
**Email:** archi.andreacarbone@gmail.com  
**Pec:** andrea.carbone@archiworldpec.it



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 3, particella 139, subalterno 4, scheda catastale  
 SI, indirizzo Salita Fontana 2, piano S1-T-1, comune Villalvernia, categoria A3, classe U, consistenza 8,5, superficie 165, rendita € 381,92

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

foglio 3, particella 139, subalterno 3, scheda catastale  
 SI, indirizzo Via Cavour 30, piano T, comune Villalvernia, categoria C6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € 47,72

**2. Stato di possesso****Bene:** Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa**Corpo:** A**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** B**Libero****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** B**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4. Creditori Iscritti****Bene:** Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** -**Corpo:** B

Creditori Iscritti: -

**5. Comproprietari****Beni:** Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali****Beni:** Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Corpo:** B**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**Corpo:** B**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa**Valore complessivo intero:** 84.277,50



Beni in **Villalvernia (AL)**  
Località/Frazione  
Salita Fontana 2 - Via Cavour



### Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

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

Data di presentazione: 13-03-2024

Certificato notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge N. 302/1998 sottoscritto da Dott. Nicolò Tiecco Notaio in Perugia in data 13/03/2024

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, Via Cavour 30**

Note: il bene in oggetto (abitazione con cantina) catastalmente è individuato al foglio 3 particella 139 Subalterno 4. L'abitazione ha accesso pedonale da una corte privata (part 140) prospiciente la Salita Fontana civico 2. Allo stesso cortile si accede tramite una scala in muratura di pochi gradini anche dalla Via Cavour. La cantina non comunicante ha accesso direttamente dalla Via Cavour (senza numero civico)

#### Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: - - Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

: - - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà

Coa. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

- Re-

gime Patrimoniale:

: - - Ulteriori informazioni sul debi-

tore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 139, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo Salita Fontana 2, piano S1-T-1, comune Villalvernia, categoria A3, classe U, consistenza 8,5, superficie 165, rendita € 381,92

Derivante da: COMPRAVENDITA

Confini: Da nord: mappale 161, ad est e sud mappale 140, ad ovest la Via Cavour

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ed aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: : Eliminazione di tavolato divisorio a piano terra tra camera e soggiorno presenti in planimetria catastale dell'anno 2005 ma non presenti allo stato dei luoghi ad oggi, risulta un unico soggiorno. Chiusura di un passaggio o porta sempre a piano ter-

ra Informazioni in merito alla conformità catastale: Risultano imprecisioni di rappresentazione

grafica nella planimetria catastale

SCIA IN SANATORIA: € 3.000,00

SANZIONI: € 1.000,00

AGGIORNAMENTO CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### Identificativo corpo: B.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Salita Fontana 2 - Via Cavour**

Note: il bene in oggetto (autorimessa) catastalmente è individuato al foglio 3 particella 139 Subalterno 3. L'accesso carraio avviene direttamente dalla Via Cavour (civico 30)

### Quota e tipologia del diritto

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

, foglio 3, particella 139, subalterno 3,

scheda catastale SI, indirizzo Via Cavour 30, piano T, comune Villalvernia, categoria C6, classe

2, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € 47,72

Derivante da: COMPRAVENDITA

Confini: Da nord: terrapieno, ad est terrapieno, a sud mappale 139 sub 4 (cantina), ad ovest la

Via Cavour

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ESETRCIZI DI VICINATO VARI, BAR RISTORANTE, BANCA POSTE, FARMA-

**Caratteristiche zone limitrofe:** centri commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villalvernia (AL), Via Cavour 30**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Occupato

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL), Salita Fontana 2 - Via Cavour**

**Libero**

Note: Presenza di oggetti e contenitori di proprietà



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Alessandria  
in data 11/03/2024 ai nn. 700.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Derivante da: Atto di  
mutuo fondiario; A rogito di Notaio MUSSA GIUSEPPE in Alessandria in data 20/10/2005 ai nn.  
113869/28534; Importo ipoteca: \_\_\_\_\_ Importo capitale: \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Alessandria  
in data 11/03/2024 ai nn. 700.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Derivante da: Atto di  
mutuo fondiario; A rogito di Notaio MUSSA GIUSEPPE in Alessandria in data 20/10/2005 ai nn.  
113869/28534; Importo ipoteca: \_\_\_\_\_ Importo capitale: \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villalvernia (AL), Salita Fontana 2 - Via Cavour**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.**

**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:** NO.

**Millesimi di proprietà:** Non ci sono parti comuni condominiali

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso è possibile dalla porta di ingresso, non è possibile l'uso del bagno non avente caratteristiche di rispondenza alle normative di abbattimento barriere architettoniche (può essere adeguato con interventi specifici)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**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:** NO

**Identificativo corpo:** B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL), Salita Fontana 2 - Via Cavour**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NO.

**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:** NO.

**Millesimi di proprietà:** Non ci sono parti comuni condominiali

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - La soglia del portone di ingresso non ha gradini tra il piano stradale e la pavimentazione interna dell'autorimessa

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**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:** NO

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

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario/i ante ventennio al **20/10/2005**. In forza di denuncia di successione; trascritto a Tortona, in data 01/04/1988, ai nn. 55/655.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, dal 21/04/2005 al 20/10/2005. In forza di denuncia di successione; trascritto a Tortona, in data 21/04/2005, ai nn. 13/961.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, dal 20/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Alessandria, in data 20/10/2005, ai nn. 113868/28533.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario/i ante ventennio al **20/10/2005**. In forza di denuncia di successione; trascritto a Tortona, in data 01/04/1988, ai nn. 55/655.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, dal 21/04/2005 al 20/10/2005. In forza di denuncia di successione; trascritto a Tortona, in data 21/04/2005, ai nn. 13/961.

**Titolare/Proprietario:**

proprietario(i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Ales-  
sandrìa, in data 20/10/2005, ai nn. 113868/28533.

dal 20/10/2005 ad oggi (attuale/i

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano difformità della distribuzione interna a piano terra

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ed aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione di tavolato divisorio a piano terra tra camera e soggiorno presenti in planimetria catastale dell'anno 2005 ma non presenti allo stato dei luoghi ad oggi, risulta un unico soggiorno. Chiusura di un passaggio o porta sempre a piano terra Informazioni in merito alla conformità catastale: Risultano imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Agli atti presso gli archivi comunali non vi sono pratiche edilizie, ad eccezione di manutenzioni ordinarie delle facciate. Riscontrata una irregolarità al piano terra, dal confronto con la planimetria catastale registrata al NCEU con prot. AL0160525 del 10/10/2005 redatta dal Geom. Cartasegna Giacomo: risulta assente un sottile tavolato non portante a divisorio tra tinello e camera; ad oggi vi è un unico ambiente destinato a soggiorno

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

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

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di immobile in discrete condizioni, disposto su tre livelli con cucina, zona pranzo, soggiorno bagno e disimpegno con scala a piano terra, 2 camere (di cui una doppia) con bagno a primo piano. Soffitta non praticabile. Cantina non comunicante al piano seminterrato con accesso diretto dalla Via Cavour

**1. Quota e tipologia del diritto****Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ Residenza: - - Stato Civile: \_\_\_\_\_  
 - - Ulteriori informazioni sul debitore: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ Residenza: \_\_\_\_\_ - Stato Civile: \_\_\_\_\_ - Regime Patrimoniale: \_\_\_\_\_  
 - - Ulteriori informazioni: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzioni varie dal 2005 senza autorizzazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005 adeguato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità elettrica

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas con radiatori ad acqua
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kw
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità termoidraulica

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 12/04/2024, mq 77,00 per n. 2 piani abitativi ed 1 a cantina di mq 22 (ovvero Mq 11 commerciali equivalenti)

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Villalvernia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa semindipendente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520,00

Valore di mercato max (€/mq): 710,00

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

Trattasi di immobile in discrete condizioni, disposto a piano terra con accesso diretto dalla Via Cavour

**1. Quota e tipologia del diritto**

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Matrimonio: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data:

**2. Quota e tipologia del diritto**

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Matrimonio: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data:

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità elettrica

#### Riscaldamento:

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

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:

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

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 12/04/2024, mq 22,00 netti, commerciali mq 24

**Criteria 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: Villalvernia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360,00

Valore di mercato max (€/mq): 540,00

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

Agenzie immobiliari locali, vendite di beni analoghi, valori OMI

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Villalvernia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in Tortona / OMI Alessandria 2° sem-2023 - Zona B1 CENTRO URBANO - Residenziale - abitazioni min €/mq 520,00 max €/mq 710,00 - box min €/mq 360,00 max €/mq 540,00 ;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni €/mq 620,00 - Box €/mq 380,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 90.750,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, soggetto a sanatoria per la regolarizzazione dello stesso, si considera il valore medio di €/mq 550,00, inferiore al valore medio OMI che risulta di €/mq 615,00. Il valore considerato risulta di fatto allineato ai prezzi di zona come da dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 59 / 2024

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 90.750,00
Valore corpo	€ 90.750,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.750,00

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.400,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, il ripo di finiture ed impianto elettrico, si considera il valore di €/mq 350,00, di poco inferiore al valore medio OMI che risulta di €/mq 360,00. Il prezzo considerato risulta di fatto allineato ai prezzi di zona, come da dati forniti dalle agenzie immobiliari limitrofe

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.400,00
Valore corpo			€ 8.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.400,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	0,00	€ 90.750,00	€ 90.750,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00

**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%)	€ 14.872,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
SCIA in sanatoria	€ 4.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che gli immobili (abitazione con cantina ed autorimessa) potrebbero essere venduti separatamente, penalizzando il valore dell'abitazione in quanto nella zona i posti auto sono scarsi

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 84.277,50</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Allegati**

Si allegano: 1 - Documentazione fotografica; 2 - Certificazione notarile; 3 - Documentazione catastale

Data generazione:  
09-08-2024



L'Esperto alla stima  
Arch. Andrea Carbone

