

# Tribunale di Alessandria

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Giardino**  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 50/2023

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



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001

**Esperto alla stima:** Geom. Mariano Ghio  
**Codice fiscale:** GHIMRN55C30F965Q  
**Studio in:** Via Girardengo 105 - Novi Ligure  
**Telefono:** 0143 322096 – 335 6780683  
**Email:** marianoghio@libero.it  
**Pec:** mariano.ghio@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Via Nocione 6 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - alloggio

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

[REDACTED] foglio 5,  
particella 329, subalterno 12, indirizzo Via Nocione 6, piano 3, comune I657, categoria A/2,  
classe 3, consistenza 5 vani, superficie mq. 88, rendita € 374,43

**Corpo:** B - box

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

[REDACTED] foglio 5,  
particella 329, subalterno 15, indirizzo Via Nocione 6, piano 1, comune I657, categoria C/6,  
classe 4, consistenza mq. 25, superficie mq. 25, rendita € 51,65

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Via Nocione 6 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - alloggio

**Libero**

**Corpo:** B - box

**Libero**

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

**Bene:** Via Nocione 6 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - alloggio

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

**Corpo:** B - box

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Nocione 6 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - alloggio

**Creditori Iscritti:** Condominio Giardino

**Altri creditori:**



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Corpo:** B - box

**Creditori Iscritti:** Condominio Giardino

**Altri creditori:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Nocione 6 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - alloggio

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - box

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Nocione 6 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - alloggio

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - box

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Nocione 6 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - alloggio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - box

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Nocione 6 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 33.498,00



Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**  
Via Nocione 6

**Lotto: 001**

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

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

**Identificativo corpo: A - alloggio.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nocione 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Antonio Molinari - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: MLNNTN58E09I657D

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 5, particella 329, subalterno 12, indirizzo Via Nocione 6, piano 3, comune I657, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie mq. 88, rendita € 374,43

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015
- inserimento in visura dei dati di superficie - variazione del 01/01/1992
- variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini:

- al piano 3°: altro alloggio, vano scala, vuoto sul cortile su tre lati
  - al piano 2° interrato: corridoio comune, cantina, proprietà condominiale
- Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Nocione 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] particella 329, subalterno 15, indirizzo Via Nocione 6, piano T, comune I657, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 25, superficie mq. 25, rendita € 51,65

Derivante da:



- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: altri box e area condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto ed al progetto edilizio.

Si ritiene che anche gli altri box, posti al piano terreno e non oggetto della presente relazione, non siano corrispondenti rispetto ai documenti amministrativi.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale mediante la procedura Docfa

Oneri professionali e fiscali, diritti catastali: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di alloggio e box, in edificio condominiale, posto in area semicentrale.

La palazzina è stata realizzata nell'anno 1967 su un pendio per cui, alcuni alloggi, sono posti sotto il piano stradale (via Nocione - piano terra di riferimento).

L'unità abitativa in oggetto è ubicata al p. 3° f.t.

La zona è caratterizzata da edifici abitativi in normale e buono stato manutentivo se correlati alla vetustà.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Outlet e Retail Park (Km. 3)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada Km. 1, Stazione ferroviaria Km. 3

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - alloggio**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Nocione 6

**Libero**

**Identificativo corpo: B - box**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Nocione 6

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore del Condominio Giardino contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nota: relativo ai beni oggetto della presente procedura.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria favore della Banca Passadore & C. S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Note: oltre ai beni in oggetto riguarda anche altri immobili.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di ACOSI' srl con sede in Novi Ligure contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nota: oltre ai beni in oggetto riguarda anche altri immobili.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di ACOSI' srl con sede in Novi Ligure contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nota: oltre ai beni in oggetto riguarda anche altri immobili.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favordi INTESA SANPAOLO S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Note: oltre ai beni in oggetto riguarda anche altri immobili.

Da verifiche effettuate alla data del 23/08/2023 non risultano alter trascrizioni pregiudizievoli.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – alloggio e B - box

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - alloggio

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Noción 6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.200,00 compreso il box

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

**Millesimi di proprietà:** 70 comprensivi del box

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO  
**Attestazione Prestazione Energetica:** NO  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Identificativo corpo:** B - box  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Serravalle Scrivia (AL), Via Nocione 6**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ved. alloggio  
**Millesimi di proprietà:** vedasi alloggio  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note:** I beni pignorati non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c.376 della Legge n. 178/2020.

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

**Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: **Si**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – alloggio e B - box

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] e box [C6] siti in Via Nocione 6**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione n. 11 alloggi  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 22/10/1965 al n. di prot. 174  
Abitabilità in data 24/04/1967 al n. di prot. 24/1538  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – alloggio e B - Box

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nocione 6**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo  
Rilascio in data 22/02/1967 al n. di prot. 663  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – alloggio e B - box

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

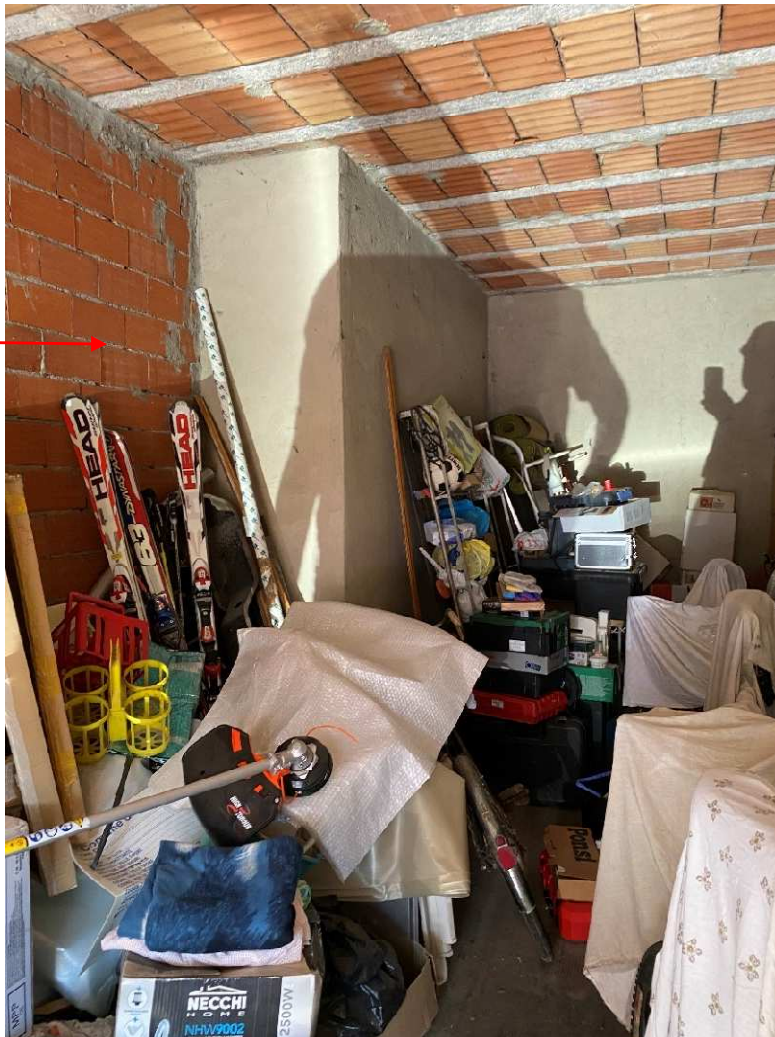
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio**

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

E' stata riscontrata la seguente irregolarità:

gli elaborati grafici del piano terra (box) non corrispondono allo stato di fatto.

Si ritiene che anche gli altri box, posti al piano terreno e non oggetto della presente relazione, non siano corrispondenti rispetto ai documenti amministrativi.



Il tramezzo evidenziato e non intonacato pare essere stato realizzato in epoca successiva al termine dei lavori. La superficie del box corrisponde sostanzialmente a quella catastale.

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria per opere interne

Oneri professionali e fiscali, costi di sanatoria e diritti di segreteria comunali: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - box**





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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	CRB8 - Comparto saturo di impianto recente
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 14 - Comparti residenziali saturi di impianto recente (CRB5, CRB6, CRB7, CRB8, CRB9, CRB10, CRB 16.)</p> <p>1) Finalità delle norme: la finalità delle norme relative ai comparti residenziali in argomento é quella di consentire il mantenimento e/o il riutilizzo dell'edificato esistente consentendone gli adeguamenti funzionali nell'ambito del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nonché la saturazione di eventuali lotti interclusi liberi.</p> <p>2) Individuazione dei comparti residenziali saturi: le tavole di P.R.G.C. n° 3a e 3b in scala 1:2000. individuano i comparti di cui si tratta catalogandoli con le sigle CRB5, CRB6, CRB7, CRB8, CRB9, CRB10, CRB16; essi comprendono porzioni di territorio connotate da una preponderanza di edifici condominiali pluripiano con esclusione dei comparti CRB8 e CRB10 in cui prevalgono tipologie isolate uni- bifamiliari.</p> <p>3) Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse: nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.C. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e il suo completamento: le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 11 dalle presenti N.T. d'A..</p> <p>4) Tipi di intervento consentiti: con riferimento alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio, art. 4 bis, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono: 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; 2) interventi di risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso; 3) interventi di ristrutturazione edilizia anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purché comprese tra quelle ammesse dall'art. 11 delle presenti N.T. d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con</p>



	<p>ammissione di variazioni della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate. Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 01/01/05 é consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari al 20 % della Sul esistente con un massimo di mq. 50,00; mq 25 per ciascuna Ua sono consentiti anche se in eccedenza alla quantità derivante dall'applicazione dell'incremento massimo ammesso. Tali ampliamenti devono avvenire nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona previsti per la nuova costruzione: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento é consentito in alternativa all'esaurimento di detta potenzialità. 4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona; 5) interventi di demolizione e ricostruzione totali o parziali relativi a singoli immobili e lotti non costituenti ristrutturazione urbanistica o relativi a più immobili e lotti costituenti ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 4 bis del vigente Regolamento Edilizio; 6) interventi di nuova costruzione in lotti puntualmente individuati in cartografia tramite la sigla "n" o in lotti a potenzialità edificatoria non esaurita con riferimento alla situazione catastale esistente al 01/01/2005. Il presente tipo di intervento è ammesso nel comparto CRB5, a capacità insediativa esaurita, nel solo lotto individuato con la sigla "n 16; 7) cambiamento di destinazioni d'uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi ed eccedenti le quantità previste dall'art. 48 comma 1 punto a) della L.R. 56/77 e s.m.i.;</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A – alloggio e B -





Trattasi di alloggio posto in edificio condominiale, privo di ascensore, accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.

Il bene è così composto:

- al p. 3°: ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, bagno e terrazzo;
- al p. 2° interrato: cantina.

Gode di una buona panoramicità verso le colline.

Si rileva che, secondo quanto affermato dall'esecutato, l'impianto di riscaldamento centralizzato è stato oggetto di perdite per cui si è dovuto intervenire diramando, dalla colonna centrale, un nuovo collegamento al termosifone del bagno il quale non è stato riposizionato.

Sentito l'Amministratore in tutti gli alloggi, costituenti il condominio, sono stati installate valvole termostatiche e rilevatori elettronici di calore tranne nell'alloggio in oggetto in quanto non è stato possibile accedervi.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: 3° (attico) e p. 2° interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

per quanto visibile necessitano interventi localizzati sugli strati di finitura degli intonaci esterni e sui cornicioni inclinati.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> con vetro semplice materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: le porte interne sono risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco con strato di finitura in granulato colorato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: verso il terrazzo dell'alloggio sia lo zoccolo che la parete sono interessati da distacchi dovuti presumibilmente agli agenti atmosferici
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in grès</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: una porzione di pavimentazione è stata rimossa e sostituita con cemento liscio
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo in lastre</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: ingresso
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo alla "veneziana"</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: cucinino, soggiorno e camere
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: una porzione di pavimentazione, vicino al w.c., è stata sostituita con piastrelle di tonalità diversa
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: una parte di rivestimento è stata rimossa per riparare il collegamento tra la colonna di riscaldamento centralizzato ed il termosifone
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b>



rivestimento: **marmo**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **non verificabile**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **non verificabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **generatore di calore per acqua calda autonomo**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **non a norma**

Termico

Note: il generatore, a camera aperta, è ubicato nel bagno  
tipologia: **centralizzato**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **colonne montanti**  
diffusori: **termosifoni in alluminio**  
condizioni: **non verificabile**

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Note	non è possibile verificare il funzionamento dell'impianto nell'alloggio

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Le murature in comunione con la scala e l'altra unità immobiliare sono state conteggiate al 50%.

Alla cantina ed al terrazzo sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
alloggio	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
terrazzo	superf. esterna lorda	20,00	0,30	6,00
cantina	superf. esterna lorda	7,00	0,35	2,45
		<b>107,00</b>		<b>88,45</b>

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



Trattasi di locale ad uso autorimessa.

Si segnala la ridotta dimensione della porta di accesso, normale per gli edifici dell'epoca, ma che attualmente impedisce il parcheggio alla maggior parte degli autoveicoli in commercio.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]  
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni                                    tipologia: **porta basculante**  
materiale: **metallo**  
condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna                                    materiale: **battuto di cemento**  
condizioni: **sufficienti**Rivestimento                                    materiale: **intonaco di calce**  
condizioni: **sufficienti**  
Note: riferito ad alcune pareti mentre il soffitto ed un tramezzo sono privi di intonaco.**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali. Le murature in comunione con le altre unità immobiliari sono state conteggiate al 50%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
		<b>25,00</b>		<b>25,00</b>

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

A beneficio della procedura si è ritenuto di proporre la vendita dei beni in un unico lotto.



Nella determinazione del valore dei beni 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 nonché dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da Il Borsino Immobiliare.

Permane in generale, per queste tipologie di alloggi realizzati negli anni '60, una situazione di scarsa richiesta e una sovrabbondanza di beni simili posti in vendita, il che riduce e penalizza le quotazioni dei medesimi.

Occorre però precisare che, rispetto al concentrico serravallese caratterizzato in generale da edifici degradati, il quartiere in oggetto, posto sulla collina retrostante, è costituito da piccoli edifici e da una considerevole presenza di villini anche di recente costruzione.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

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

OMI : abitazioni civili in condizioni normali da 430 a 640 €/mq.

box da 360 a 540 €/mq.

Il Borsino Immobiliare: abitazioni civili in stabili di 2^ fascia da 357 a 451 €/mq.

box da 303 a 471 €/mq..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	80,00	€ 400,00	€ 32.000,00
terrazzo	6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
cantina	2,45	€ 400,00	€ 980,00
Valore corpo			€ 35.380,00

### B - box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	25,00	€ 300,00	€ 7.500,00
Valore corpo			€ 7.500,00

## Riepilogo:





<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	88,45	€ 35.380,00	€ 35.380,00
B - box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00

**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% )	€ 6.432,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 2.950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 33.498,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
22-08-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mariano Ghio**

