

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **318/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ALLOGGIO AL PI-**  
**ANO PRIMO CON BOX-AUTO**  
**E N° 2 POSTI-AUTO.**

**Esperto alla stima:** Geom. Diego Zaio  
**Codice fiscale:** ZAIDGI68S03A182T  
**Studio in:** Corso Carlo Marx 192d - Alessandria  
**Email:** geom.zaio@libero.it  
**Pec:** diego.zaio@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA ERNESTO TORRE, 62/S - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO.

**Corpo:** A

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

1. [REDAZIONE]

[REDAZIONE] PROPRIETARIO PER 1/2; 2. [REDAZIONE]

[REDAZIONE] PROPRIETARIA PER 1/2., foglio 203, particella 1410, subalterno 44, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA ERNESTO TORRE, 62/S, piano 1°, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 5 VANI, superficie 86, rendita € 387,34

foglio 203, particella 1410, subalterno 16, scheda catastale SI', indirizzo VIA ERNESTO TORRE, 62/S, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 12 MQ., superficie 12, rendita € 12,39 €

foglio 203, particella 1410, subalterno 40, scheda catastale SI', indirizzo VIA ERNESTO TORRE, 62/S, piano S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 29 MQ., superficie 35 MQ., rendita € 50,92 €

foglio 203, particella 1410, subalterno 52, scheda catastale SI', indirizzo VIA ERNESTO TORRE, 62/S, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 15 MQ., superficie 15 MQ., rendita € 15,49 €

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA ERNESTO TORRE, 62/S - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO.

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** VIA ERNESTO TORRE, 62/S - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO.

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA ERNESTO TORRE, 62/S - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO.

**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5. Comproprietari**

**Beni:** VIA ERNESTO TORRE, 62/S - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO.

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA ERNESTO TORRE, 62/S - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO.

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA ERNESTO TORRE, 62/S - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO.

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA ERNESTO TORRE, 62/S - SPINETTA MARENGO - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO.

**Valore complessivo intero:** -1.480,00

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **SPINETTA MARENGO**  
VIA ERNESTO TORRE, 62/S

**Lotto: 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO.**

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

Data di presentazione: 29-11-2023

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: SPINETTA MARENGO, VIA ERNESTO TORRE, 62/S

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDAZIONE]

[REDAZIONE] PROPRIETARIO PER 1/2; 2. [REDAZIONE]

[REDAZIONE] PROPRIETARIA PER 1/2., foglio 203, particella 1410, subalterno 44, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA ERNESTO TORRE, 62/S, piano 1°, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2^, consistenza 5 VANI, superficie 86, rendita € 387,34

Derivante da: TABELLA MILLESIMALE

Millesimi di proprietà di parti comuni: 63,72 (COMPRESIVI ANCHE DI BOX-AUTO E N° 2 POSTI-AUTO)

Confini: -A NORD-EST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE; -A SUD-OVEST : VUOTO SU CORTILE CONDOMINIALE; -A SUD-EST : VUOTO SU CORTILE CONDOMINIALE; -A NORD-OVEST : VUOTO SU CORTILE CONDOMINIALE.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDAZIONE]

[REDAZIONE] PROPRIETARIO PER 1/2; 2. [REDAZIONE]

[REDAZIONE] PROPRIETARIA PER 1/2., foglio 203, particella 1410, subalterno 16, scheda catastale SI', indirizzo VIA ERNESTO TORRE, 62/S, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 1^, consistenza 12 MQ., superficie 12, rendita € 12,39 €

Derivante da: TABELLA MILLESIMALE.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 63,72 (COMPRESIVI DI ABITAZIONE, ALTRO POSTO-AUTO E BOX-AUTO).

Confini: -A NORD-EST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE; -A SUD-OVEST : VIA ERNESTO

TORRE; -A SUD-EST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE; -A NORD-OVEST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETARIO PER 1/2; 2. [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETARIA PER 1/2., foglio 203, particella 1410, subalterno 40, scheda catastale SI', indirizzo VIA ERNESTO TORRE, 62/S, piano S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 29 MQ., superficie 35 MQ., rendita € 50,92 €

Derivante da: TABELLA MILLESIMALE.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 63,72 (COMPRESIVI DI ABITAZIONE E N° 2 POSTI-AUTO).

Confini: -A NORD-EST : TERRAPIENO SU CORTILE CONDOMINIALE; -A SUD-OVEST : CORRIDOIO CONDOMINIALE; -A SUD-EST : TERRAPIENO SU ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE; -A NORD-OVEST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETARIO PER 1/2; 2. [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETARIA PER 1/2., foglio 203, particella 1410, subalterno 52, scheda catastale SI', indirizzo VIA ERNESTO TORRE, 62/S, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 15 MQ., superficie 15 MQ., rendita € 15,49 €

Derivante da: TABELLA MILLESIMALE.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 63,72 (COMPRESA ABITAZIONE, UN ALTRO POSTO-AUTO E BOX-AUTO).

Confini: -A NORD-EST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE; -A SUD-OVEST : VIA ERNESTO TORRE; -A SUD-EST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE; -A NORD-OVEST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -ERRATA INDICAZIONE DELL' ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI.

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

Descrizione delle opere da sanare: -ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI.

Note: -REGOLARIZZAZIONE GIA' ESEGUITA DALLO SCRIVENTE ESPERTO STIMATORE CON VARIAZIONE CATASTALE N° AL0051461 IN DATA 11.04.24.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: -REGOLARIZZAZIONE CATASTALE GIA' ESEGUITA DALLO SCRIVENTE ESPERTO STIMATORE CON VARIAZIONE CATASTALE N° AL0051461 IN DATA 11.04.24.

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** ALESSANDRIA 5 KM..

**Attrazioni paesaggistiche:** NO.

**Attrazioni storiche:** MUSEO DI MARENCO.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 10/12/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 115000; Importo capitale: € 230000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 04/01/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 650 €.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** -

TOTALE SPESE CONDOMINIALI SCADUTE : 1.480,90 €

**Millesimi di proprietà:** 63,72

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - PRESENZA DI ASCENSORE.

**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 dal 17/12/2003 al 23/03/2007 . 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.

**Note:** -ACQUISTO TERRENI DA [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/03/2007 al 25/02/2010 . 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.

Note: -ACQUISTO TERRENI DA [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: -ACQUISTO DA [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N° 418 DEL 24.08.07

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE PALAZZINA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/12/2006 al n. di prot. 99288/1034

Rilascio in data 24/08/2007 al n. di prot. 418

Abitabilità/agibilità in data 14/10/2008 al n. di prot. 209/2008

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N° 247 DEL 25.06.08

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE AL P.D.C. N° 418/07 RELATIVO A COSTRUZIONE DI PALAZZINE A1 E B1

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/2008 al n. di prot. 18695/5638

Rilascio in data 25/06/2008 al n. di prot. 247

Abitabilità/agibilità in data 14/10/2008 al n. di prot. 209/2008

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N° 374 DEL 19.09.08

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE AL P.D.C. N° 418/07 RELATIVO A COSTRUZIONE DI N° 2 PALAZZINE A1 E B1

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/08/2008 al n. di prot. 64183/17178

Rilascio in data 19/09/2008 al n. di prot. 374

Abitabilità/agibilità in data 14/10/2008 al n. di prot. 209/2008

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 18 MARZO 1996, N. 47/7002
Zona omogenea:	AREA RESIDENZIALE DEI SOBBORGHDI DI 1 <sup>A</sup> CLASSE.
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 36
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:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 ML.
Volume massimo ammesso:	A SECONDA DELL' AMPIEZZA DEL TERRENO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

-ALLOGGIO SITUATO AL PIANO PRIMO DI EDIFICIO CONDOMINIALE A TRE PIANI FUORI TERRA DI RECENTE COSTRUZIONE, IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, COMPOSTO DA: SOGGIORNO, CUCINA, N° 2 CAMERE, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO A MURO, BAGNO, N° 2 BALCONI; COMPLETANO LA PROPRIETA' OGGETTO DI PERIZIA ANCHE UN BOX-AUTO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO INTERRATO E N° 2 POSTI-AUTO SITUATI NELLA PARTE PROSPICIENTE IL FABBRICATO CONDOMINIALE, VERSO LA STRADA COMUNALE.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: PRIMO L' ABITAZIONE, TERRENO I DUE POSTI-AUTO, INTERRATO IL BOX-AUTO.

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76 M. L' ABITAZIONE, 2,40 M. IL BOX-AUTO.

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: -FABBRICATO IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE GENERALE, SIA NELL' ALLOGGIO PRIVATO CHE NELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO AUTONOMO A GAS METANO
Stato impianto	NORMALE
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

-ABITAZIONE: F.203 M. 1410 S.44 : -SUPERFICIE LORDA ABITATIVA = 79,12 MQ.; -BALCONI: 24,12 MQ. x 30% = 7,24 MQ.; -SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE = 86,36 MQ.; -POSTO - AUTO 1 - F. 203 M. 1410 S. 16: -SUPERFICIE NETTA = 11,88 MQ. -BOX-AUTO - F. 203 M. 1410 S. 40 : -SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 34,56 MQ. -POSTO-AUTO 2 - F. 203 M. 1410 S. 52 : -SUPERFICIE NETTA = 14,76 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
BOX-AUTO	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
POSTO-AUTO 1	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
POSTO-AUTO 2	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>145,00</b>		<b>145,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Pertinenze**

A

1. Box

Identificato al n. FOGLIO 203 MAPPALE 1410 SUBALTERNO 40

Posto al piano INTERRATO

Composto da UN LOCALE

Sviluppa una superficie complessiva di 34,56 MQ. mq

Destinazione urbanistica: GARAGE

Valore a corpo: € **10368**

Note: FOGLIO 203 MAPPALE 1410 SUBALTERNO 40

A

2. Posto auto

Identificato al n. 1

Posto al piano TERRENO  
 Composto da UNO SPAZIO APERTO DELIMITATO  
 Sviluppa una superficie complessiva di 11,88 mq  
 Destinazione urbanistica: POSTO-AUTO  
 Valore a corpo: € 2970  
 Note: FOGLIO 203 MAPPALE 1410 SUBALTERNO 16

A

3. Posto auto

Identificato al n. 2  
 Posto al piano TERRENO  
 Composto da UNO SPAZIO APERTO DELIMITATO  
 Sviluppa una superficie complessiva di 14,76 mq  
 Destinazione urbanistica: POSTO-AUTO  
 Valore a corpo: € 3690  
 Note: FOGLIO 203 MAPPALE 1410 SUBALTERNO 52

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

PER LA VALUTAZIONE DEI BENI, SI E' UTILIZZATO IL CRITERIO DELLA STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA, CHE UNISCE IL METODO BASATO SULLE CAPACITA' DIRETTE DI VALUTAZIONE DELLO STIMATORE CON DATI OGGETTIVI DERIVANTI DA VALORI REPERITI ALL' INTERNO DI ATTI NOTARILI DI COMPRAVENDITA DI BENI CON LE STESSE CARATTERISTICHE DI QUELLI PERIZIATI.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di ALESSANDRIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ALESSANDRIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): -ABITAZIONI : DA 650 A 700 €/MQ.;

-BOX-AUTO : 300 €/MQ.;

-POSTI-AUTO : 250€/MQ.;

Altre fonti di informazione: -ATTI NOTARILI DI COMPRAVENDITA..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Posto auto, con annesso Posto auto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 74.889,00.

-STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	86,00	€ 670,00	€ 57.620,00
BOX-AUTO	34,00	€ 300,00	€ 10.200,00
POSTO-AUTO 1	11,00	€ 250,00	€ 2.750,00
POSTO-AUTO 2	14,00	€ 250,00	€ 3.500,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 74.889,00
Valore corpo	€ 57.861,00
Valore Pertinenze	€ 17.028,00
Valore complessivo intero	€ 74.889,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.889,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Posto auto, con annesso Posto auto	145,00	€ 74.889,00	€ 74.889,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.480,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 73.409,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
18-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Diego Zaio**