
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **250/2023**
data udienza .: **21-05-24, ore 11,00**

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

AGGIORNAMENTO IN MERITO ALL'ASSENZA DI PRATICHE EDILIZIE

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - insieme di 3
fabbricati distinti
residenziale e ripostiglio**

Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Rossi**

Codice fiscale: RSSLN56P28G197T

Studio in: Via Figini 7 - Novi Ligure

Telefono: 01432800

Email: arc.alessandrorossi@gmail.com

Pec: alessandro.rossi@archiworldpec.it

PDF Eraser Free

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

nata a _____ il _____ C.F. _____
foglio 1, particella 54, subalterno 1, comune Bosio, categoria A/4, classe 2,
consistenza vani 8, superficie 158 mq. - totale escluso aree scoperte mq. 158,
rendita € 285,08

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

nata a _____ il _____ C.F. _____
foglio 1, particella 54, subalterno 2, comune Bosio, categoria C/2, classe U,
consistenza 28 mq.- , superficie 48 mq, rendita € 39,04

2. Stato di possesso

Bene: Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

Corpo: A

PDF Eraser Free

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

Corpo: A

Creditori Iscritti: TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL, FINEKOBANK spa

Corpo: B

Creditori Iscritti: TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL, FINEKOBANK spa

5. Comproprietari

Beni: Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

PDF Eraser Free

Bene: Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Ponassi 3 - Località Ponassi - Bosio (AL) - 15060

Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

Valore complessivo intero: 18.185,12

Beni in **Bosio (AL)**
Località/Frazione **Località Ponassi**
Località Ponassi 3

Lotto: 001 - insieme di 3 fabbricati distinti residenziale e ripostiglio

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

Data di presentazione: 24-10-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bosio (AL) CAP: 15060 frazione:
Località ponassi, Località Ponassi 3**

Note: fabbricato residenziale (da terra a tetto) in continuità con altri fabbricati (a schiera) con adiacente fabbricato ad uso ripostiglio (da terra a tetto) sempre in continuità con altri fabbricati (a schiera)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a il C.F.
, foglio 1, particella 54, subalterno 1, comune Bosio, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 8, superficie 158 mq. - totale escluso aree scoperte mq. 158, rendita € 285,08

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno
demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Note: Sanzione € 1.000,00 + pratica edizia circa € 800,00 (verificare importi e modalità con ufficio tecnico Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Nel fabbricato "abitazione " si rileva un'unica difformità : la demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno

Identificativo corpo: B.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bosio (AL) CAP: 15060 frazione:
Località ponassi, Località Ponassi 3**

Note: fabbricato Ripostiglio a 2 piani completamente " Crollato"

PDF Eraser Free

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata a _____

il _____

foglio 1, particella 54, subalterno 2, comune Bosio, categoria C/2, classe U, consistenza 28 mq.- , superficie 48 mq, rendita € 39,04

Informazioni in merito alla conformità catastale: Ininfluyente in quanto completamente "crollato"

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: piccolo Borgo in Collina normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Gavi ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bosio (AL), Località Ponassi 3

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bosio (AL), Località Ponassi 3

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di FINEKOBANK spa contro _____

_____ ; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Garbarino Gabriele in data 29/09/2006 ai nn. 158265/14281; Iscritto/trascritto a Gavi Ligure in data 11/10/2006 ai nn. 5650/1152; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL contro _____ Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 26/09/2023 ai nn. 416 iscritto/trascritto a Alessandria in _____

data 10/10/2023 ai nn. 4543/3756.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

ipoteca volontaria annotata a favore di FINEKOBANK spa contro
; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Garbarino Gabriele in data 29/09/2006 ai nn. 158265/14281; Iscritto/trascritto a Gavi Ligure in data 11/10/2006 ai nn. 5650/1152; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di TICINO SPV SRL E PER ESSA NEXUS SRL contro ; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 26/09/2023 ai nn. 416 iscritto/trascritto a Alessandria in data 10/10/2023 ai nn. 4543/3756.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bosio (AL), Località Ponassi 3

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 alla data della perizia: 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

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bosio (AL), Località Ponassi 3

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 alla data della perizia: 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:

PDF Eraser Free

Titolare/Proprietario: • () , nato a () il () , c.f. : ()
() , nata a () il () , c.f. ()

proprietario/i ante ventennio al 29/09/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: A () e () , Gli immobili sono pervenuti per successione in 2 momenti distinti . per 1/3 da () , nata a () il () , c.f. () deceduta in data 12-04-2000, Successione trascritta a Novi Ligure il 8-11-2000 .RP 3459, RG 4700 -Accettazione Tacita di eredità del 18-10-2023 , RP 3890, RG 4705 Per 2/3 dal () , nato a () il () , c.f. () , decduto in data 22-06-1994 Successione trascritta a Novi Ligure il 29-11-1996 R.P. 486, RG 571 . -Accettazione Tacita di eredità del 18-10-2023 , RP 3889, RG 4704

Titolare/Proprietario: () nata a () (GE) il () dal 29/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garbarino Gabriele, in data 29/09/2006, ai nn. 158264/14280.

Note: venditori: () , nato a () il () , c.f. : ()
() , nata a () il () , c.f. ()

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: • () , nato a () il () , c.f. : ()
() , nata a () il () , c.f. ()

proprietario/i ante ventennio al 29/09/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: A () , Gli immobili sono pervenuti per successione in 2 momenti distinti . per 1/3 da () , nata a () il () , c.f. () deceduta in data 12-04-2000, Successione trascritta a Novi Ligure il 8-11-2000 .RP 3459, RG 4700 -Accettazione Tacita di eredità del 18-10-2023 , RP 3890, RG 4705 Per 2/3 dal () , nato a () il () , c.f. () , decduto in data 22-06-1994 Successione trascritta a Novi Ligure il 29-11-1996 R.P. 486, RG 571 . -Accettazione Tacita di eredità del 18-10-2023 , RP 3889, RG 4704

Titolare/Proprietario: () nata a () il () dal 29/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Garbarino Gabriele, in data 29/09/2006, ai nn. 158264/14280.

Note: venditori: () , nato a () , c.f. : ()
() , nata a () il () , c.f. ()

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Previo Accesso agli atti , **NON SONO STATE RILEVATE PRATICHE EDILIZIE SUI FABBRICATI OGGETTO DI PERIZIA** così come comunicato da Uff. tecnico del Comune in data 12.03-24. neppure in data antecedente il 2006

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

PDF Eraser Free

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: al piano terra è stata demolita la tramezza che separava la cucina dal soggiorno, creando di fatto un unico locale

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Fabbricato crollato NON valutabile

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Bosio (AL) CAP: 15060 frazione: Località ponassi, Località Ponassi 3

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Immobile edificato prima del 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Bosio (AL) CAP: 15060 frazione: Località ponassi, Località Ponassi 3

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: edificato in epoca antecedente il 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Il corpo "A" è costituito da 2 fabbricati distinti che affacciano sulla corte di proprietà esclusiva :

- fabbricato ad uso abitazione distribuito su 3 piani fuori terra ed uno seminterrato con il seguente impianto distributivo .

Piano terra ingresso dalla corte, cucina e soggiorno- Piano primo 2 camere ed un bagno - piano secondo 2 camere- cantina al piano interrato (al momento NON accessibile).

- fabbricato ad uso ripostiglio magazzino su 2 piani fuori terra. impianto distributivo : 1 vano al piano terra con accesso dalla corte ed un vano al piano primo con tetto a vista

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

L'edificio è stato costruito nel: epoca Non rilevabile , ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non rilevabile,

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m.

PDF Fraser Free

2,70/2,80

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: Pessimo in totale abbandono

Condizioni generali dell'immobile:

Fabbricato ad uso abitazione :

nonostante si rilevi un inizio di ristrutturazione per la parte abitazione , la situazione generale in particolare per impiantistica e servizio igienico , si trova in condizioni generali di abbandono, Tutta l'impiantistica è da riprendere , e parti dell'immobile completamente da ristrutturare , in particolare la scala interna ed il tetto.

verosimilmente vi sono infiltrazioni di acqua evidenti nelle stanze al piano superiore.

le murature interne presentano molte parti da intonacare.

Fabbricato ad uso ripostiglio

finito al grezzo, senza impianti., tetto in condizioni pessime e lesioni strutturali nella muratura .

Caratteristiche descrittive: Riferito al fabbricato residenziale

Caratteristiche strutturali: Riferito al fabbricato residenziale

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: Volte in mattoni la prima soletta condizioni: sufficienti Note: la seconda e terza soletta con putrelle acciaio e laterizio
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: bagni : piastrelle gres ceramico condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: pessime

PDF Eraser Free

Impianti:

Elettrico

tipologia: **soffotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **NON rilevata**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **NON rilevata** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non rilevata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto totalmente da revisionare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con calderina a gas + Stufa a pellet collegata all'impianto
Stato impianto	Non rilevabile
Potenza nominale	Calderina a gas inferiore a 35 KW caldaia a pellet NON rilevabile
Epoca di realizzazione/adequamento	NON rilevata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto totalmente da revisionare

Condizionamento e climatizzazione:

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

PDF Fraser Free**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
---	----

Caratteristiche descrittive: Riferito al fabbricato ripostiglio**Caratteristiche strutturali:** Riferito al fabbricato ripostiglioCopertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **pessime**

Scale inesistenti

Solai tipologia: soletta con putrelle acciaio e laterizio, condizioni : **pessime**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **pessime****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni Inesistenti ,

Infissi interni inesistenti

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto (coppi)** coibentazione: **inesistente**
condizioni: **pessime**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione:
inesistente rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni:
pessimePavim. Interna materiale: battuto di cemento , condizioni . **pessime**Portone di ingresso tipologia: anta semplice in lamiera di acciaio , condizioni **pessime**.Scale **inesistente****Impianti:**Elettrico inesistente
Fognatura tipologia: **NON rilevata**

Gas Inesistente

PDF Eraser Free

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento: NON PRESENTE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie con verifiche in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	128,00	1,00	128,00
Ripostiglio corpo "B" + cantina Corpo "A"	sup lorda di pavimento	72,00	0,33	23,76
		200,00		151,76

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° 2023

Zona: Bosio (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: intero edificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 495,00

Valore di mercato max (€/mq): 640,00

Pertinenze:

A

1. Corte di pertinenza sviluppa una superficie complessiva di 120 circa mq (indicata come comune Valore a corpo: € 500 sulla plan. catastale)

PDF Eraser Free

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

fabbricato **completamente crollato**.

Originariamente , dalla scheda catastale , distribuito su 3 piani di cui 2 fuori terra

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state desunte esclusivamente dalle planimetrie catastali in quanto il fabbricato è completamente crollato .

Dalle schede catastali risulterebbe aver avuto una superficie lorda totale (sui 3 piani , pari a mq. 95,00 circa) .

A questo corpo NON viene attribuito alcun valore in quanto crollato;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dovendo individuare il più probabile valore di mercato , per immobili di questo tipo si ritiene opportuno utilizzare il metodo " comparativo " che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto;

il procedimento che verrà impiegato in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico.

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore cercando di individuare il loco beni comparabili recentemente venduti, anche in altre localizzazioni , assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione del terreno, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Oltre a ciò si andrà a computare un valore in diminuzione , determinato da eventuali situazioni logistiche che possano influenzare la commercializzazione (posizione, conformazione del lotto ecc..)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Bosio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Tecnocasa;

Altre fonti di informazione: operatori Immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Corte di pertinenza (indicata come comune sulla plan. catastale)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.731,40.

PDF Eraser Free

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	128,00	€ 450,00	€ 57.600,00
ripostiglio	23,76	€ 450,00	€ 10.692,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.292,00
fabbricato in stato di abbandono detrazione del 50.00%			€ -34.146,00
impiantistica totalmente da rivedere detrazione del 10%			€ -3.414,60
Valore Corpo			€ 30.731,40
Valore Pertinenze			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 31.231,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.231,40

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

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 popolare [A4] con annesso Corte di pertinenza (indicata come comune sulla plan. catastale)	151,76	€ 31.231,40	€ 31.231,40
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

PDF Eraser Free

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 6.246,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.800,00

costi per ripristino area fabbricato crollato (stima da verificare)

€ -5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: nonostante risulti tecnicamente possibile dividere la proprietà , il sottoscritto ritiene commercialmente più corretto formulare un unico lotto

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 18.185,12**

Allegati

Planimetria generale Wegis .- Visure catastali - planimetrie catastali - G. map street - n.ro 7
schede fotografiche - difformità rilevate -

Data generazione:

15-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Rossi