

# Tribunale di Alessandria

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **-omissis-**

contro: **-omissis-**

N° Gen. Rep. **144/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24/10/2024 ore 11:30 a.m.**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Michele Delli Paoli**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001 - UNICO

**Esperto alla stima:** Geom. Federico Barattino  
**Codice fiscale:** BRTFRC87M25L304C  
**Studio in:** Giovanni Pascoli 1/1 - 15060 Vignole Borbera  
**Telefono:** 3401577838  
**Email:** federico.barattino@gmail.com  
**Pec:** federico.barattino@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Fondegga n. 28 - interno 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - Abitazione + Cantina accessoria

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

**-omissis-** Nuda proprietà 1/1.

**-omissis-** Dirittodi Abitazione 1/1;

Foglio 11, particella 203, subalterno 4, indirizzo Via della Fondegga 28, interno 4, piano Secondo, comune Arquata Scrivia, categoria A2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 66, rendita € 267,27

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Fondegga n. 28 - interno 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - Abitazione + Cantina accessoria

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via della Fondegga n. 28 - interno 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - Abitazione + Cantina accessoria

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Fondegga n. 28 - interno 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - Abitazione + Cantina accessoria

**Creditori Iscritti: -omissis-**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Fondegga n. 28 - interno 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - UNICO



**Corpo:** A - Abitazione + Cantina accessoria  
Comproprietari: **-omissis-**

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via della Fondegga n. 28 - interno 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - Abitazione + Cantina accessoria  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via della Fondegga n. 28 - interno 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A - Abitazione + Cantina accessoria  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via della Fondegga n. 28 - interno 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - UNICO

**Valore complessivo intero:** 26.271,75 €

**Valore complessivo quota pignorata (nuda proprietà): 14.450,00 €**



Beni in **Arquata Scrivia (AL)**  
Località/Frazione  
Via della Fondegga n. 28 - interno 4

**Lotto: 001 - UNICO**

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

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione + Cantina accessoria.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arquata Scrivia (AL) CAP: 15061, Via della Fondegga, 28 interno 4**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -omissis- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: **-omissis-**

Eventuali comproprietari:

**-omissis--** Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**-omissis-** Nuda proprietà 1/1;

**-omissis-** Diritto di Abitazione 1/1;

Foglio 11, particella 203, subalterno 4, indirizzo Via della Fondegga 24, interno 4, piano Secondo, comune Arquata Scrivia, categoria A2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 66, rendita € 267,27

Derivante da:

-Variazione del 09/11/2015;

- Inserimento in visura dei dati di superficie;

-Variazione toponomastica del 20/10/2015 Pratica n. **-omissis-** in atti dal **-omissis-** variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. **-omissis-**);

-Variazione del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 creazione zona censuaria 001 (n. **-omissis-**);

-Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; -Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: -Vano scala, porzione di altra proprietà (int. 5), vuoto su corte condominiale sugli altri tre lati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tecnico tra la planimetria catastale del 1960 e lo stato di fatto dell'immobile "A" esaminato nel corso del sopralluogo del 21/06/2024, ha consentito di riscontrare la presenza di modesti illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa".

Nel dettaglio:

- 1- è stata demolita, al di sopra dei primi ottanta centimetri, la tramezza di divisione tra corridoio e soggiorno;



- 2- è stata demolita, completamente, la tramezza di divisione tra corridoio e cucina (attuale disimpegno);
- 3- è stata rimpicciolita la finestra del bagno;
- 4- nella veranda coperta e chiusa da serramenti in alluminio, posta a Nord-Est dell'abitazione, si è realizzata la nuova cucina.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale previo rilascio di S.C.I.A. in SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare:

- Tramezzature demolite;
- Finestra rimpicciolita;
- Modifica dei nominativi dei singoli vani/locali.

Redazione di nuova planimetria per variazione catastale da realizzarsi mediante pratica

"DOCFA": € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

note: Le difformità riscontrate configurano "abuso edilizio" che richiede la definizione di "pratica di sanatoria edilizia". Pertanto non è possibile, ad oggi, provvedere alla redazione di nuova planimetria corretta in quanto la stessa potrà essere redatta solo in epoca successiva alla definizione della necessaria pratica urbanistica.

*Note generali: Alla presentazione della pratica di variazione catastale si dovrà provvedere alla divisione della cantina non direttamente collegata all'alloggio principale come da nota direzione centrale del Catasto prot. n. 223119/2020.*

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** stazione ferroviaria, casello autostradale, centri commerciali, scuole primarie e secondarie, Asilo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, servizio autobus

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il Sig. **-omissis-** ha il diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1 sull' immobile sito in Comune ARQUATA SCRIVIA (AL) - Catasto FABBRICATI - Foglio 11 Particella 203 Subalterno 4; mentre la **-omissis-** ha il diritto di ABITAZIONE per 1/1 sull'immobile sopracitato.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di **-omissis-** contro **-omissis-**; Derivante da: ART. 77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73; A rogito di Pubblico ufficiale: **-omissis-** in data 16/02/2010 ai nn. **-omissis-**; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE (AL) in data 04/03/2010 ai nn. Importo ipoteca: € 51.732,22; Importo capitale: € 25.866,11; Note: L'ipoteca colpisce anche altri immobili (Terreni) estranei alla procedura.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **-omissis-** contro **-omissis-**; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE ALESSANDRIA in data 07/05/2013 ai nn. **-omissis-** iscritto/trascritto a **-omissis-** in data 05/06/2013 ai nn. **-omissis-**.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **-omissis-** contro **-omissis-**; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 22/05/2014 ai nn. **-omissis-** iscritto/trascritto a **-omissis-** in data 02/07/2014 ai nn. **-omissis-**.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di **-omissis-** contro **-omissis-**; A rogito di Pubblico ufficiale **-omissis-** in data 05/07/2019 ai nn. **-omissis-**; Iscritto/trascritto a **-omissis-**.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di **-omissis-** contro **-omissis-**, **-omissis-** - diritto di abitazione; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Pubblico ufficiale NOTAIO **-omissis-** in data 28/03/2003 ai nn. **-omissis-**; Iscritto/trascritto a **-omissis-** in data 13/03/2023 ai nn. **-omissis-**; Importo ipoteca: € 51.500,00; Importo capitale: € 103.000,00; Note: Altro Creditore: **-omissis-** Sede **-omissis-** Codice fiscale **-omissis-**.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **-omissis-** contro **-omissis-**; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Pubblico ufficiale **-omissis-** in data 26/04/2024 ai nn. **-omissis-** iscritto/trascritto a **-omissis-** in data 22/05/2024 ai nn. **-omissis-**.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione + Cantina accessoria



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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1300€/annui.

**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:** Nessuna spesa.

**Millesimi di proprietà:**

Millesimi generali: 41,07/2999,99

Millesimi riscaldamento: 18,62/1000

Millesimi autoclave: 24,01/1000

Millesimi ascensore: 29,81/1000

**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- nata a -omissis- il -omissis- - -omissis- nato a -omissis- il -omissis-- proprietario/i ante ventennio al **04/08/1997**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -omissis-, in data 10/07/1981, ai nn. -omissis-; registrato a -omissis-, in data 23/07/1981, ai nn. -omissis-; trascritto a -omissis-, in data 07/08/1981, ai nn. -omissis-.

**Titolare/Proprietario:** -omissis- proprietario/i ante ventennio Proprietà 3/4 fino al **28/03/2003** -- -omissis- proprietario/i ante ventennio Proprietà 1/4 fino al **28/03/2003**.

In forza di denuncia di successione; registrato a -omissis-, in data 16/01/1998, ai nn. Vol- ume -omissis-.

**Titolare/Proprietario:** -omissis-- diritto di Nuda proprietà per 1/1.

-omissis-- diritto di Abitazione per 1/1 dal 28/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -omissis-, in data 28/03/2003, ai nn. -omissis-; trascritto a -omissis-, in data 03/04/2003, ai nn. -omissis-.

Continuità delle trascrizioni: Si



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n. -omissis- del 03-04-1959 - Nulla Osta n. -  
**omissis-** Intestazione: -omissis- Tipo pratica: Nulla Osta per Opere  
Edilizie  
Per lavori: Nuova Costruzione Caseggiato n. 11  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 31/01/1962 al n. di prot. -omissis-

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tecnico tra la tavola allegata al Nulla Osta n. -  
**omissis-** del 1959 e lo stato di fatto dell'immobile "A" esaminato nel corso del sopralluogo del  
21/06/2024, ha consentito di riscontrare la presenza di modesti illeciti edilizi suscettibili di sanatoria ai  
sensi del D.P.R. 380/2001 e L. 105 del 24/07/2024 c.d. "Decreto Salva Casa". (Come già specificato nella  
conformità catastale).

Nel dettaglio:

- 1- è stata demolita, al di sopra dei primi ottanta centimetri, la tramezza di divisione tra corridoio e soggiorno;
- 2- è stata demolita, completamente, la tramezza di divisione tra corridoio e cucina (attuale disimpegno);
- 3- è stata rimpicciolita la finestra del bagno;
- 4- nella veranda esistente, coperta e già chiusa con serramenti, posta a Nord-Est dell'abitazione si è realizzata la nuova cucina.

Regolarizzabili mediante: **S.C.I.A. in SANATORIA**

Descrizione delle opere da sanare:

-Tramezzature demolite;

-Finestra rimpicciolita;

-Modifica dei nominativi dei singoli vani/locali.

Rilievo e redazione progetto "S.C.I.A. in SANATORIA": € 2.000,00

Sanzioni e ammende Sanatoria Edilizia (ai sensi dell'art. 37 comma 1 - D.P.R. 380 del  
06/06/2001 e s.m.i.: € 1.032,00

Diritti di Segreteria Comunali per presentazione pratica in sanatoria: € 156,00

Oneri Totali: € **3.188,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia





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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con DGR n. 22-8181 n. 11/02/2008 e s.m.i
Zona omogenea:	B1 - Aree residenziali B1 da ristrutturare a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	Art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	Nuove costruzioni e ricostruzioni H max mt. 10,50
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 - Abitazione + Cantina accessoria**

L'immobile, ubicato nel Comune di Arquata Scrivia (AL) - Via della Fondegga, 28 interno 4, è costituito da un alloggio appartenente ad un edificio condominiale a nove piani fuori terra facente parte del c.d. "Villaggio Cementir". Detto alloggio è sito al Piano Secondo dell'edificio ed è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, veranda/cucina, bagno, camera e balcone. Accessorio esclusivo dell'alloggio è una cantina posta al piano Terra. Internamente l'alloggio presenta pareti con finitura civile, pavimenti in piastrelle di gres finto legno in tutti i vani tranne il bagno che presenta piastrelle in simil ceramica color bianco, serramenti esterni in legno al di fuori della veranda/cucina che ha serramenti in alluminio, tapparelle avvolgibili, porte interne in legno laccato bianco ad anta cieca.



**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di -omissis- Nuda proprietà**Cod. Fiscale: **-omissis-**

Eventuali comproprietari:

**-omissis--** Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazioneSuperficie complessiva di circa mq **76,88**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28 interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. Nove piani complessivi di cui fuori terra n. Nove e di cui interrati n. Zero

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'immobile è nel complesso normale.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Scale tipologia: **a rampe parallele** servoscala: **assente** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno**  
condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di grés finto legno** condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Intonaco e tinteggiatura di tipo civile**  
condizioni: **sufficienti****Impianti:**Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non verificabile**Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **Non verificabile**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non verificabile**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **Non verificabili** conformità: **Non verificabile****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non verificabile

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Non verificabile

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali. Le murature in comunione con altre unità immobiliari sono state conteggiate al 50%. Al balcone è stato applicato un coefficiente di differenziazione rispetto l'unità principale. Alla cantina è stato applicato un coefficiente di differenziazione rispetto l'unità principale.

N.B. alla veranda/cucina non è stato applicato alcun coefficiente di differenziazione in quanto facente parte in tutto e per tutto dell'unità principale.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio piano 2° - interno 4	superf. esterna lorda	69,67	1,00	69,67
Balcone piano 2° - interno 4	superf. esterna lorda	2,53	0,33	0,83
Cantina accessoria - piano terra	superf. esterna lorda	4,68	0,25	1,17
		<b>76,88</b>		<b>71,67</b>

### Pertinenze

A - Abitazione + Cantina accessoria

#### 1. Cantina

Identificato al n. Interno 4

Posto al piano Terra

Composto da una cantina

Sviluppa una superficie complessiva di lorda di 4,68 Mq mq

Note: **I dati catastali sono i medesimi del corpo principale. Il calcolo del valore è stato eseguito insieme al corpo principale visto che la vendita sarà eseguita in blocco.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore del bene 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, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino Immobiliare nonché da siti web specializzati nelle vendite immobiliari.

Permane, per queste tipologie di alloggi realizzate negli anni '50/'60 del secolo scorso, una situazione di scarsa richiesta e una sovrabbondanza di beni simili posti in vendita, il che riduce e penalizza le quotazioni dei medesimi.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Abitazioni civili stato conservativo normale: (min 455€/mq - max 640€/mq);
- Borsino Immobiliare.it: abitazioni in stabili di fascia media (min 380€/mq - max 631€/mq);
- Borsino Immobiliare.it: abitazioni in stabili di 2° fascia (min 350€/mq - max 409€/mq);
- Immobiliare.it;
- Casa.it



**8.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione + Cantina accessoria. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.835,00.

Nella determinazione del valore del bene 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, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal Borsino Immobiliare nonché da siti web specializzati nelle vendite immobiliari.

Permane, per queste tipologie di alloggi realizzate negli anni '50/'60 del secolo scorso, una situazione di scarsa richiesta e una sovrabbondanza di beni simili posti in vendita, il che riduce e penalizza le quotazioni dei medesimi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano 2° - interno 4	69,67	€ 500,00	€ 34.835,0
Balcone piano 2° - interno 4	0,83	€ 500,00	€ 415,0
Cantina accessoria - piano terra	1,17	€ 500,00	€ 585,0
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.835,0
Valore corpo			€ 35.835,0
Valore complessivo intero			€ 35.835,0

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
A - Abitazione + Cantina accessoria	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	71,67	€ 35.835,00

**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%) € 5.375,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.188,00

**8.5 Valore Totale del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.271,75**



**8.6 Calcolo del valore della nuda proprietà oggetto di pignoramento:**

Per individuare il valore della nuda proprietà, dapprima calcolerò il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della *piena proprietà* (al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova) per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario come da *Tabella di Sopravvivenza* Anno 2024. Conseguentemente, **il valore della nuda proprietà sarà costituito dalla differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto.**

Pertanto, dati:

- Il Valore della *piena proprietà* dell'appartamento = **€ 26.271,75 ;**
- Età del beneficiario di Usufrutto/diritto di abitazione per la quota di 1/1, Sig. -omissis-: **Anni 67**

Si ha il seguente calcolo:

Valore **quota 1/1 di Usufrutto/Diritto Abitazione** =

$$26.271,75 \text{ €} \times 2,50\% = 656,79\text{€} \times 18 = 11.822,29 \text{ €}$$

Valore **quota 1/1 di Nuda Proprietà** =

$$26.271,75 \text{ €} - 11.822,29 \text{ €} = \mathbf{14.449,46 \text{ €}}$$

Pertanto il valore della quota 1/1 di nuda proprietà oggetto di pignoramento risulta Euro 14.449,46 € arrotondato **€ 14.450,00€ (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta/00)**

**Allegati**

- All.1 - Visura Catastale Storica;
- All.2 - Planimetria Catastale Attuale;
- All.3 - Calcolo Superficie Commerciale;
- All.4 - Documentazione Ipotecaria;
- All.5 - Estratto Piano Regolatore;
- All.6 - Accesso Atti Comunali;
- All.7 - Tabelle Coefficienti Usufrutto e Nuda Proprietà 2024
- All.8 - Documentazione Fotografica.

Data generazione:  
16-09-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Federico Barattino  
N° 2407  
VIGNOLE B.RA


