

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa
da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **234/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2025 ore 12:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione e box auto

Esperto alla stima: **Arch. Chiara Caniggia**

Codice fiscale: CNGCHR74R66A182C

Studio in: via dei Guasco 47 - 15121 ALESSANDRIA

Email: chiara_caniggia@yahoo.com

Pec: chiara.caniggia@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Villa Lucrezia n. 1 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: A - Appartamento e box auto di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis

- foglio 2, particella 7, subalterno 21, indirizzo via Villa Lucrezia n.1, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 63 mq, rendita € 209,17. - foglio 2, particella 7, subalterno 25, indirizzo via Villa Lucrezia n.1, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 25 mq, rendita € 47,75.

2. Stato di possesso

Bene: via Villa Lucrezia n. 1 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: A - Appartamento e box auto di pertinenza

Occupato da affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 08/07/2024 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione **non** è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 C.C.

Registrato a Alessandria il 07/08/2024 ai nn. 4247/serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/07/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2027 (due mesi prima della scadenza dei 3 anni)

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento (verbale del 14/08/2024- trascritto in data 05/09/2024).

Opponibilità ai terzi: SI

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili **Bene:** via Villa Lucrezia n. 1 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: A - Appartamento e box auto di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Villa Lucrezia n. 1 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: A - Appartamento e box auto di pertinenza

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Beni: via Villa Lucrezia n. 1 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: A - Appartamento e box auto di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Villa Lucrezia n. 1 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: A - Appartamento e box auto di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Villa Lucrezia n. 1 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: A - Appartamento e box auto di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Villa Lucrezia n. 1 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Valore complessivo intero: € 40.137,00

Beni in **Carbonara Scrivia (AL)**

via Villa Lucrezia n. 1

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

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

Data di presentazione: 27-09-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento e box auto di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Villa Lucrezia n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 2, particella 7, subalterno 21, indirizzo via Villa Lucrezia n.1, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 63 mq, rendita € 209,17.

Derivante da:

- Atto del 08/04/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 821;
- VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 1143.1/2008 Reparto PI di TORTONA in atti dal 29/04/2008.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 2, particella 7, subalterno 25, indirizzo via Villa Lucrezia n.1, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 25 mq, rendita € 47,75.

Derivante da:

- Atto del 08/04/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 821,
- VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 1143.1/2008 Reparto PI di TORTONA in atti dal 29/04/2008.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato si trova in piccolo edificio storico in area agricola posta al limitare del Comune di Carbonara Scrivia lungo la direttiva SS 35 dei Giovi.

Le altre zone disposte lungo la strada statale sono a destinazione produttiva.

Caratteristiche zona: Agricola/Produttiva

Area urbanistica: agricola/produttiva, nell'interno a traffico locale con parcheggi inesistenti, lungo la SS 35 dei Giovi con traffico molto sostenuto e parcheggi inesistenti. **Servizi**

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

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia, scuola primaria, uffici postali, farmacia, campo sportivo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, produttive **Importanti**

centri limitrofi: Tortona, Genova, Alessandria, .

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Voltone. Colli Tortonesi

Attrazioni storiche: Torrione della Rocca Fortificata, Santuario di Nostra Signora della Guardia, Museo Archeologico via Aemilia, Pinacoteca.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 08/07/2024 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria il 07/08/2024 ai nn.4247/3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/07/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2027 (due mesi prima della scadenza dei tre anni di contratto).

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento (verbale del 14/08/2024 trascritto in data 05/09/2024)

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro omissis; derivante da: decreto Ingiuntivo; iscritta all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare di TORTONA in data 03/04/2018 ai nn. 1033/117; Importo capitale: € 100.000,00, Totale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAGGESE S.R.L. contro omissis trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORTONA in data 05/09/2024 ai nn. 3047/2418.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e box auto di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa € 200,00 annuali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: La sig.ra omissis non ha saputo quantificare le spese, poiché ha in locazione l'immobile da poco tempo.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna comunicata dall'amministratrice sig.ra Mutti Claudia.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 825,40 come da prospetto fornito dall'amministratrice.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, l'alloggio è posto al piano prima di palazzina senza ascensore e non è dotato di servoscala.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe F – si allega APE n. 2024 211101 0017

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

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

Titolare/Proprietario: omissis, dal 14/10/1988 al 22/11/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzo Esposito, in data 14/10/1988, ai nn. 8939/88493; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Di TORTONA, in data 11/11/1988, ai nn. 3549/2684.

Titolare/Proprietario: omissis dal 22/11/2006 al 08/04/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzo Esposito, in data 22/11/2006, ai nn. 277558/29398; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Di TORTONA, in data 15/12/2006, ai nn. 5080/3270.

Titolare/Proprietario: omissis dal 08/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto giudiziario - separazione consensuale con assegnazione di beni; trascritto all'Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Di TORTONA, in data 29/04/2008, ai nn. 1640/1143.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 51/81

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Riattamento mansarde

Oggetto: Ristrutturazione edificio

Presentazione in data 23/06/1981 al n. di prot. 1566

Rilascio in data 15/07/1981 al n. di prot. 51/81

Numero pratica: 14/89

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzioni locali autorimessa

Oggetto: manutenzione straordinaria e nuova costruzione

Presentazione in data 10/04/1989 al n. di prot. 584

Rilascio in data 11/07/1989 al n. di prot. 14/89

Numero pratica: 35/05

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Sanatoria alloggio al 1°P ricavato dalla costruzione di terrazza e garage

Oggetto: manutenzione straordinaria e nuova costruzione

Presentazione in data 26/10/2005 al n. di prot. 2848

Rilascio in data 23/12/2005 al n. di prot. 18/05

Numero pratica: 48/05

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 14/12/2005 al n. di prot. 3316

Rilascio in data 22/02/2006 al n. di prot. 05/06

Abitabilità/agibilità in data 17/07/2006 al n. di prot. 113/2006

NOTE: Variante in corso d'opera D.I.A. n. 19/06 presentata in data 24/05/2006 prot n. 1268 per "diversa distribuzione degli spazi interni e piccole modifiche alle aperture in facciata. Certificato di agibilità allegato alla variante al PdC.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

via Villa Lucrezia n. 1

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.G.R. - del 20/05/2004 - Variante D.C.C. n. 19 del 29/07/2013
Zona omogenea:	<u>E1 - Agricola Generica</u> - individuazione di edifici soggetti a recupero speciale
Norme tecniche di attuazione:	<u>art. 20</u> - E1 - Agricola Generica <u>art. 20.5</u> - Edifici con caratteristiche rurali soggetti a recupero speciale: per gli interventi edilizi individuati al punto 20.5.2 è necessaria la stipula di convenzione con il Comune.
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:	-
Rapporto di copertura:	quello esistente
Altezza massima ammessa:	quella esistente

Volume massimo ammesso:	Quello esistente, fatta eccezione per ampliamenti per costruzione di vani tecnici
Residua potenzialità edificatoria:	Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**
di cui al punto **A - Appartamento e box auto di pertinenza**

Appartamento bilocale sito al piano primo senza ascensore in piccola palazzina di tre piani fuori terra composto da ingresso su zona giorno con angolo cottura, piccolo disimpegno con accesso al servizio igienico e alla camera da letto.

Completano l'U.I. un grande terrazzo - cui si accede da entrambi i vani - e un box auto a piano terreno.

E' compresa nella proprietà quota di corte privata recintata con parcheggio scoperto condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: il nucleo originario pare risalga al XVIII sec.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005/2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa 3,00 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n.

1

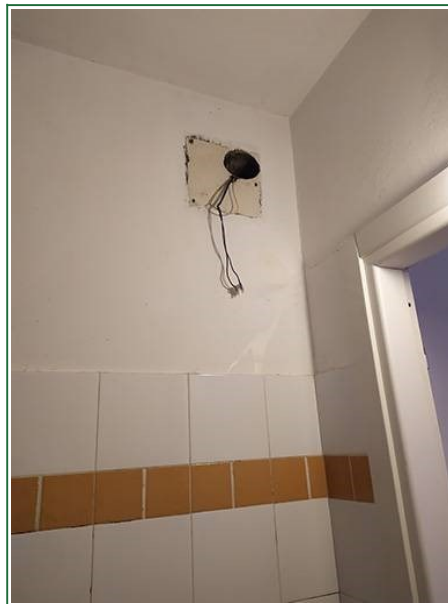
Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti. I lavori di finitura interni sono per lo più approssimativi; i pavimenti interni e quelli esterni sono realizzati con lo stesso materiale, le piastrelle dei rivestimenti da capitolato.

Secondo quanto riportato dalla locataria, sig.ra omissis la parete della camera da letto a confine con altra proprietà era interamente interessata da muffa. Nonostante la pulitura e la stesura di prodotti antimuffa, nel corso del sopralluogo si è constatato che la formazione di muffe è ancora in atto.

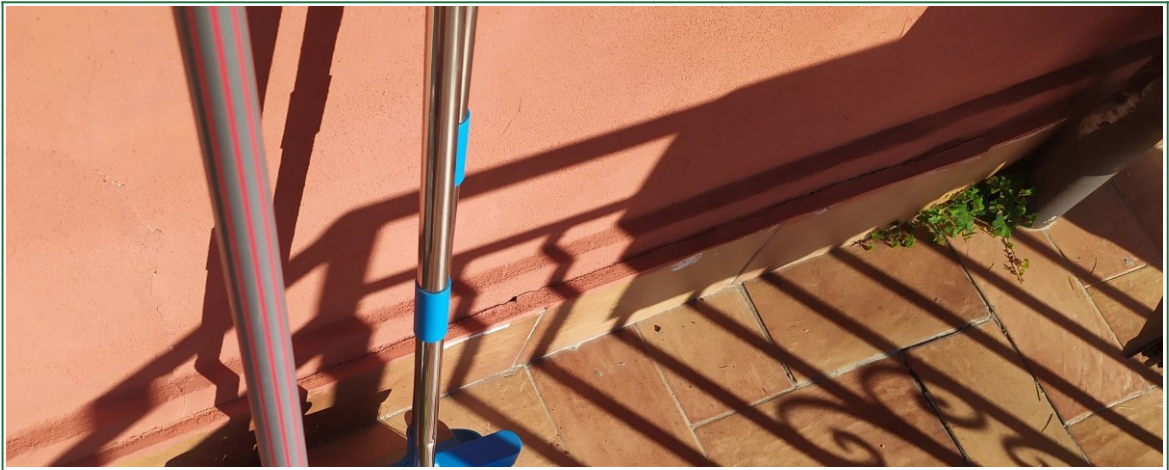


Lo stesso problema si è riscontrato nel servizio igienico cieco, sul soffitto: è probabile che, in questo caso, sia dovuto all'assenza della ventola di ricircolo dell'aria.



Sempre da quanto riportato dall'attuale inquilina, le muffe interessavano anche la parete in soggiorno a confine con la camera da letto. Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate nuove formazioni.

I sanitari del servizio igienico sono in cattive condizioni: da quanto riportato, sembra sia dovuto alla scarsa cura del precedente affittuario; il wc non è perfettamente funzionante e sarebbe da cambiare; il saliscendi della doccia è stato sostituito dall'attuale affittuaria. La proprietaria dell'alloggio al piano terreno lamenta infiltrazioni di acqua all'interno dell'abitazione che si verificano in corrispondenza del balconcino del soggiorno: è probabile che il fenomeno sia dovuto al distacco degli zoccolini dal muro e dalla mancanza di stucco tra le fughe delle piastrelle in diversi punti del terrazzo.





Anche la soletta del balcone risulta già ammalorata con presenza di muschio e muffe; la causa è sicuramente da ricercare nella mancanza del gocciolatoio di bordo.



Gli infissi esterni sono coevi all'ultima ristrutturazione e lo stato di conservazione generale è appena sufficiente.

Il box auto, internamente, è in parte lasciato al grezzo. Il pavimento in battuto di cemento è ad un livello leggermente inferiore rispetto al piano di campagna e parte del cordolino in corrispondenza della soglia è mancante: la sig.ra Reyes ha confermato che in caso di precipitazioni abbondanti, l'acqua entra nel box auto.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **latero-cemento** condizioni: **scarse**

Solai tipologia: **latero-cemento** condizioni: **discrete**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e doppio vetro**
protezione: **persiane** materiale protezione: metallo condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco al civile** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Box auto

Rivestimento ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle ceramiche**
condizioni: **discrete**

Rivestimento
Impianti:

ubicazione: **Pareti interne** materiale: **intonaco al civile**
tinteggiato condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni:
buone, conformità: **allegata al certificato di agibilità**

Termico

tipologia: **autonomo**, alimentazione: **GPL**, diffusori:
radiatori a parete, condizioni: **discrete**, conformità:
allegata al certificato di agibilità

Note: si veda la sezione "impianti"

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

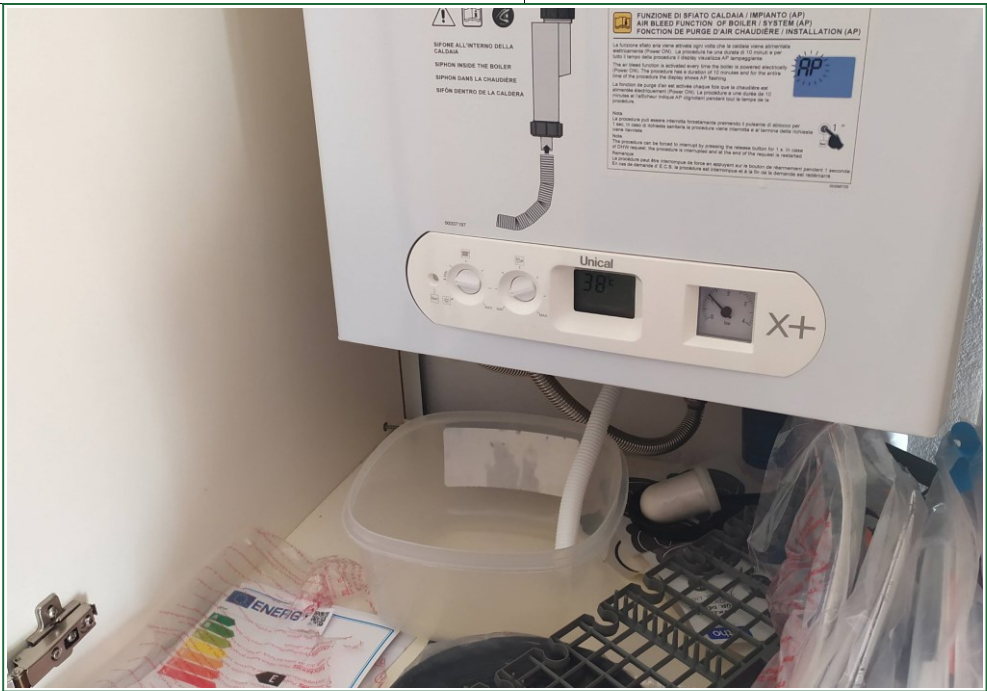
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI - allegata al certificato di agibilità n. 113/2006

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo – combustibile: GPL Bombolone condominiale e contatori nella corte comune a tutte le U.I. del complesso
Stato impianto	Non a norma. Si vedano le note
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006/2024
Esiste la dichiarazione di conformità	SI - allegata al certificato di agibilità n. 113/2006

Note:

L'attuale affittuaria ha sostituito la caldaietta autonoma installata in soggiorno, con una a condensazione: il libretto di impianto non è stato rilasciato, perché non è ancora stato realizzato lo scarico dell'acqua di condensa che, al momento, viene raccolto in un contenitore e svuotato regolarmente dall'inquilina.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
terrazzo sup eccedente	sup lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70

box auto	sup lorda di pavimento	25,00	0.5	12,50
		115,00	78,70	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2014

Comune di CARBONARA SCRIVIA

Zona: R1 - Agricola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420,00

Valore di mercato max (€/mq): 590,00

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

Per determinare il più probabile valore dell'immobile pignorato, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliare, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel Comune di Carbonara Scrivia.

Si è così rilevato che è in vendita un limitato numero di immobili, peraltro con finiture, metrature e stato di conservazione diverse tra loro e tra il bene oggetto di pignoramento, con conseguente notevole differenza tra i prezzi richiesti al mq.

Nel corso delle ricerche, sono stati individuati due alloggi dello stesso complesso attualmente in vendita: uno è proprio quello al piano terreno al di sotto dell'appartamento pignorato. I prezzi richiesti al mq sono più alti delle valutazioni indicate dai principali osservatori del mercato immobiliare, anche di quelle di tipologie edilizie di maggior pregio (ville o villini) con finiture e stato di conservazione generale analogo. Le richieste sono evidentemente fuori mercato e lo si evince dal fatto che, negli annunci di

vendita presenti sui principali siti internet da oltre un anno, il prezzo ha già subito almeno un ribasso.

Infine, anche dall'esame di aste giudiziarie immobiliari presso il Tribunale di Alessandria si è constatata la scarsa appetibilità delle abitazioni nella zona: in pressoché tutte le procedure esecutive il valore di stima si è radicalmente ridotto arrivando a percentuali decisamente minime.

Per tutte le ragioni di cui sopra, in considerazione dello stato generale di conservazione del bene oggetto della presente procedura, dei lavori di manutenzione ordinaria che si rendono necessari per il ripristino della pavimentazione del terrazzo e delle pareti interne, della mancanza dell'ascensore, della posizione (contesto tranquillo ed immerso nel verde, vicinanza ad un'importante arteria stradale), della corte comune e del posto auto aggiuntivo, nonché dell'indisponibilità immediata del bene poiché locato, si reputa congrua l'attribuzione di un valore al metro quadro pari a € 510,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria – Comune di Carbonara Scrivia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Ufficio tecnico di Carbonara Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare;

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

Immobiliare - Comune di Carbonara Scrivia

Zona: R1- Zona Rurale

Abitazioni in stabili di fascia media da

358,00 a 533,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento e box auto di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.137,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	58,00	€ 510,00	€ 29.580,00
terrazzo	7,50	€ 510,00	€ 3.825,00
terrazzo sup 0,70	€ 510,00 eccedente		€ 357,00
box auto	12,50	€ 510,00	€ 6.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.137,00
Valore Corpo			€ 40.137,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.137,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.137,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento e box auto di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2]	78,70	€ 40.137,00	€ 40.137,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 40.137,00

Data generazione:

16-12-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Chiara Caniggia

In allegato:

- 01 – visure catastali
- 02 – estratto di mappa
- 03 – planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 04 – note di trascrizione
- 05 – documentazione fotografica
- 06 – documentazione fornita amm. Mutti
- 07 – copia APE n. 2024 211101 0017
- Pratiche edilizie