

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **206/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2021 ore 11:45

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

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Area con fabbricati ad uso promiscuo

Esperto alla stima: Arch. Andrea Gamondo
Codice fiscale: GMNNDR60D24C158N
Studio in: Via Antonio Gramsci 27A - Ovada
Telefono: 014380233
Fax: 0143834812
E-mail: gamondo@oikosatelier.it
Pec: archandreagamondo@postacert.com

Premessa

A seguito di una verifica sulla perizia di stima, sono stati riscontrati alcuni refusi che necessitano correzione. È opportuno sottolineare che tali errori sono di natura meramente documentale e non incidono in alcun modo sui valori finali, né sulle dimensioni né sull'importo posto a base d'asta.

I refusi riguardano esclusivamente il corpo denominato "Appartamento part. 10 e 11" e si riferiscono alla visura catastale e alle tabelle dei valori.

In quest'ultime sono presenti dati parziali errati ma i totali riportati risultano corretti. I refusi si riscontrano in più pagine della perizia, poiché la scheda di compilazione ha propagato lo stesso errore inserito inizialmente in vari capitoli del documento.

Le correzioni

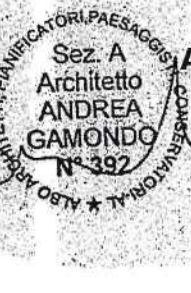
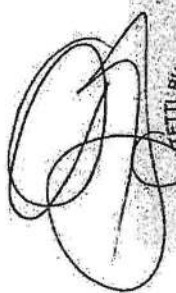
I refusi riscontrati riguardano:

- l'indicazione errata della categoria catastale, riportata come A2 al posto di C4;
- la descrizione del corpo dell'immobile;
- i dati parziali relativi alla superficie in metri quadrati;
- i valori monetari parziali.

Questi errori si trovano alle pagine 2, 6, 8, 11, 14, 15, 17, 21, 22, 27, 28 e 29. Le modifiche apportate sono facilmente individuabili grazie all'evidenziazione in verde nelle rispettive pagine successivamente allegate.

Come è evidente nelle stesse pagine allegate l'esito finale della perizia non viene modificato.

Data 25 settembre 2025



L'Esperto alla stima

Arch. Andrea Gamondo

In allegato:

- le pagine oggetto di modifica
- il confronto tra le pagine originali e modificate

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 18,
particella 1111, subalterno 8, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T-1-S1,
comune Oviglio, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 253,
rendita € 495.80

Corpo: Box - part. 9

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

foglio 18,
particella 1111, subalterno 9, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, co-
mune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², superficie 35 m²,
rendita € 91,31

Corpo: Appartamento part. 10 e 11

Categoria: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - Unità in
corso di costruzione [C4-F3]

foglio 18,
particella 1111, subalterno 10, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, co-
mune Oviglio, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270.83 fo-
glio 18, particella 1111, subalterno 11, indirizzo Regione S. Giovanni, 37,
piano 1, comune Oviglio, categoria F/3

Corpo: Appartamento part. 6

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 18,
particella 1111, subalterno 6, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, co-
mune Oviglio, categoria A/3, classe U, consistenza 4.5, superficie 135, rendita
€ 202.19

Corpo: Box part. 1

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

foglio 18,
particella 1527, subalterno 1, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, co-
mune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 52, rendita
€ 126.22

Corpo: Box part. 2

Categoria: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

foglio 18,
particella 1527, subalterno 2, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, co-
mune Oviglio, categoria D/6, rendita € 99

2. Stato di possesso

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Libero

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11.

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di '

Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 18, particella 1111, subalterno 10, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270.83

Confini: part. 721 - sub. 8 - Bcnc

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 18, particella 1111, subalterno 11, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano 1, comune Oviglio, categoria F/3

Confini: Part. 721 - sub. 9 - Bcnc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 11 dovrà essere aggiornato in quanto Unità F3 (in corso di costruzione) a seguito della SCIA di completamento obbligatoriamente da presentare

Regolarizzabili mediante: Redazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Completamento dei lavori al piano primo. Richiesta dell'agibilità

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento part. 6:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di '

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 18, particella 1111, subalterno 6, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria A/3, classe U, consistenza 4.5, superficie 135, rendita € 202.19

Confini: part. 754-799 - Bcnc

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è datata 2008 ed è difforme, relativamente alle funzioni assegnate ai locali, rispetto a quanto previsto nel P.d.C in sanatoria rilasciato nel 2012

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Redazione DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: La cittadella.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento part. 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

Libero

Identificativo corpo: Box - part. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

Libero

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

Libero

Identificativo corpo: Appartamento part. 6

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

Libero

Identificativo corpo: Box part. 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

Libero

Identificativo corpo: Box part. 2

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

contro

A rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 15/03/2012 ai nn. 126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2012 ai nn. 1798/208; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

contro

; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/05/2012 ai nn. 1609; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/07/2012 ai nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600; Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

contro

; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/08/2012 ai nn. 3383 iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 ai nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

contro

; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale

126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2012 ai nn. 1798/208; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____
; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/05/2012 ai nn. 1609; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/07/2012 ai nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600; Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/08/2012 ai nn. 3383 iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 ai nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/09/2021 ai nn. 2151 iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/09/2021 ai nn. 7586/5768.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento part. 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Box - part. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai piani terra

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1718

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 9

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1718

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10-11

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1720

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: MODIFICHE INTERNE, REALIZZAZIONE N. 2 TETTOIE E RECINZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 17/07/2012 al n. di prot. 1847

Rilascio in data 06/10/2012 al n. di prot. 1720

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10-11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1717

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1717

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 1

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1717

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1589

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE PISCINA AD USO PRIVATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/2007 al n. di prot. 803

Rilascio in data 15/11/2007 al n. di prot. 1589

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

7.1. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3]

compresi anche due piccoli fabbricati chiusi e coperti che non hanno alcuna autorizzazione e non possono essere sanati in quanto ricadenti in area posta in classe II di pericolosità idrogeologica. Andranno pertanto demoliti.

Regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA e SCA.

Descrizione delle opere da sanare: Autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità. Nella fattispecie l'importo delle opere per la regolarizzazione è stato imputato al sub. 6 part. 10-11. Vengono solo imputati solo i costi relativi alla SCIA per demolizione di fabbricato abusivo non sanabile.

SCIA per demolizione fabbricati abusivi: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

7.2. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Aree Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Aree Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Aree Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11

Abitazione di tipo economico [A3]

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: 1-2022

Zona: Oviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse e box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m²): € 420,00 al m²

Valore di mercato max (€/m²): € 610,00 al m²

Descrizione:**Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e
Unità in corso di costruzione [C4-F3]**

di cui al punto:

Appartamento part. 10 e 11

L'U.I. è la porzione posta sul fronte NO del fabbricato a N della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Un portico si sviluppa lungo i lati a sud e ovest. Al piano terra sono presenti un salone, una cucina, due bagni, dispensa e centrale termica. La scala a U posta nell'angolo NO porta al primo piano, dove si trova un ampio bagno e un unico salone costellato di grossi pilastri. I lavori non sono mai stati completati anche se sono presenti le rifiniture. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **374,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**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
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano terra completato	sup lorda di pavimento	147,40	1,00	147,40
Portico	sup lorda di pavimento	79,20	0,40	32,12
Appartamento piano primo da completare	sup lorda di pavimento	147,40	0,50	73,70
		374,00		253,22

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: 1-2022

Zona: Oviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m²): € 580,00 al m²

Valore di mercato max (€/m²): € 700,00 al m²

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3]

di cui al punto:

Appartamento part. 6

L'U.I. è inserita nel fabbricato posto a S della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Al piano terra (parte del solaio del piano terra è posto ad un livello moderatamente inferiore a quello del cortile) sono presenti un servizio, una dispensa, una stireria e una tavernetta a doppia altezza, un disimpegno, una lavanderia ed un ripostiglio. Tramite una scala posta nella tavernetta, si accede al locale di sgombero posto nel sottotetto che, però, non possiede le caratteristiche minime di abitabilità. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di .

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m² **292,25**

È posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.254,00
Zona poco appetibile detrazione del 20.00%	€ -35.450,80
Impossibile suddivisione in più U.I. detrazione del 25.00%	€ -35.450,80
Valore Finale	€ 106.352,40
Valore corpo	€ 106.352,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 106.352,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.352,40

Box - part. 9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.621,28.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di manutenzione ordinaria a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno dei lavori di completa manutenzione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati simili.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	31,50	€ 610,00	€ 19.215,00
Cortile scoperto e portico	2,56	€ 610,00	€ 1.561,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.776,60
Zona poco appetibile detrazione del 20.00%	€ -4.155,32
Valore corpo	€ 16.621,28
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.621,28
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.621,28

Appartamento part. 10 e 11. Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - Unità in corso di costruzione [C4-F3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.352,40.

La valutazione dell'immobile si basa su diversi fattori determinanti:

- la notevole vetustà delle strutture del fabbricato, che presentano certamente oltre 65 anni di età (a sfavore);
- l'anno di avvio dei lavori di ristrutturazione, risalente al 2012 e il buon livello dei materiali di finitura utilizzati (a favore).

Tali elementi incidono in modo significativo sulla stima del valore, in quanto la vetustà delle strutture (anche come concezione) comporta una riduzione della funzionalità ma anche dell'attrattiva commerciale dell'immobile, mentre il livello dei materiali di finitura, seppur buono, non compensa totalmente le criticità legate all'incompletezza dei lavori.

I motivi su elencati permettono di applicare come valore di riferimento quello massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati simili senza alcuna maggiorazione. Al piano primo (sub 11), per il quale è stato stimato un completamento pari al 50%, è stato applicato un coefficiente mercantile di riduzione pari al 50%. Al portico, data la sua funzione accessoria, è stato applicato con un coefficiente mercantile del 40%. Inoltre, sono stati adottati due coefficienti di correzione in negativo: il primo, pari a -25%, è dovuto per la categoria catastale che non consente l'utilizzo dell'unità immobiliare come abitazione. Il secondo, pari a -20%, è motivato dalla posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento PT completato	159,00	€ 700,00	€ 111.305,00
Portico	14,72	€ 700,00	€ 10.304,00
Appartamento P1 non completato	79,50	€ 700,00	€ 55.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.250,00
Zona poco appetibile detrazione del 20.00%	€ -35.450,80
Categoria catastale sfavorevole detrazione del 20%	€ -35.450,80
Valore finale	€ 106.352,40
Valore corpo	€ 106.352,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 106.352,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.352,40

Appartamento part. 6. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.992,40.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle \OMI per fabbricati simili.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -50% a causa dell'impossibilità di utilizzare alcuni locali per uso residenziale primario (camera e soggiorno) e per il locale tavernetta che si presenta con un volume elevato rispetto alla proiezione in pianta che può generare problematiche di riscaldamento (costi elevati derivati e poco confort), ed un secondo coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	106,85	700,00 €	74.795,00 €
Ripostiglio	26,16	700,00 €	18.312,00 €
Lavanderia	9,82	700,00 €	6.874,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	99.981,00 €
Zona poco appetibile detrazione del 20%	-19.996,20 €
Categoria catastale sfavorevole detrazione del 50%	-39.992,40 €
Valore corpo	-39.992,40 €
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	-39.992,40 €
Valore complessivo diritto e quota	-39.992,40 €

Box part. 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.032,00.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati simili.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -40% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale e per la

manca di accesso dalla strada pubblica perché l'U.I. è inserita su una particella interclusa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	52,00	610,00 €	31.720,00 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			31.720,00 €
Zona poco appetibile detrazione del 20%			-12.688,00 €
Valore corpo			-19.032,00 €
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			-19.032,00 €
Valore complessivo diritto e quota			-19.032,00 €

Box part. 2. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.778,76.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati simili, utilizzando nella fattispecie il valore OMI per la categoria box.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -40% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale e per la mancanza di accesso dalla strada pubblica perché l'U.I. è inserita su una particella interclusa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	4,86	610,00 €	2.964,60 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			2.964,60 €
Zona poco appetibile detrazione del 40%			-1.185,84 €
Valore corpo			-1.788,76 €
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			-1.788,76 €
Valore complessivo diritto e quota			-1.788,76 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento part. 8	Abitazione di tipo civile [A2]	253,22	€ 106.352,40	€ 106.352,40
Box - part. 9	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	34,06	€ 16.621,28	€ 16.621,28
Appartamento part. 10 e 11	Fabbricati e locali per esercizi spor- tivi [C4]	253,22	€ 106.352,40	€ 106.352,40
Appartamento part. 6	Abitazione di tipo economico [A3]	142,83	€ 39.992,40	€ 39.992,40
Box part. 1	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	52,00	€ 19.032,00	€ 19.032,00
Box part. 2	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]	4,86	€ 1.778,76	€ 1.778,76

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

particella 1111, subalterno 8, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 253, rendita € 495,80

Corpo: Box - part. 9

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

particella 1111, subalterno 9, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², superficie 35 m², rendita € 91,31

Corpo: Appartamento part. 10 e 11

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

particella 1111, subalterno 10, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270,83
particella 1111, subalterno 11, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano 1, comune Oviglio, categoria F/3

Corpo: Appartamento part. 6

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

particella 1111, subalterno 6, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5, superficie 135, rendita € 202,19

Corpo: Box part. 1

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

particella 1527, subalterno 1, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 52, rendita € 126,22

Corpo: Box part. 2

Categoria: Fabbricati, locali sportivi non fini di lucro [D6]

particella 1527, subalterno 2, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria D/6, rendita € 99

2. Stato di possesso

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Libero

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

particella 1111, subalterno 8, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T-1-S1, comune Oviglio, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 253, rendita € 495,80

Corpo: Box - part. 9

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

particella 1111, subalterno 9, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², superficie 35 m², rendita € 91,31

Corpo: Appartamento part. 10 e 11

Categoria: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - Unità in corso di costruzione [C4-F3]

particella 1111, subalterno 10, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270,83
particella 1111, subalterno 11, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano 1, comune Oviglio, categoria F/3

Corpo: Appartamento part. 6

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

particella 1111, subalterno 6, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5, superficie 135, rendita € 202,19

Corpo: Box part. 1

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

particella 1527, subalterno 1, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 52, rendita € 126,22

Corpo: Box part. 2

Categoria: Fabbricati, locali sportivi non fini di lucro [D6]

particella 1527, subalterno 2, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano T, comune Oviglio, categoria D/6, rendita € 99

2. Stato di possesso

Bene: Regione San Giovanni n. 37 - Oviglio (AL)

Lotto: 001 - Area con fabbricati ad uso promiscuo

Corpo: Appartamento part. 8

Libero

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di 1 - Plena proprietà

Cod. Fiscale: 1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: T, particella 1111, subalterno 10, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano

T, comune Oviglio, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270,83

Confini: part. 721 - sub. 8 - Bono

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

folgio 18, particella 1111, subalterno 11, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano

1, comune Oviglio, categoria F/3

Confini: Part. 721 - sub. 9 - Bono

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 11 dovrà essere aggiornato

In quanto Unità F3 (in corso di costruzione) a seguito della SCVIA di completa-

mento obbligatoriamente da presentare

Regolarizzabili mediante: Redazione DOCCA

Descrizione delle opere da sanare: Completamento dei lavori al piano primo. Ri-

chiesta dell'agibilità

DOCCA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento part. 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Re-

gione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

folgio 18, particella 1111, subalterno 8, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano

T, comune Oviglio, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5, superficie 135, ren-

dita € 202,19

Confini: part. 754-799 - Bono

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è datata

2008 ed è difforme, relativamente alle funzioni assegnate ai locali, rispetto a

quanto previsto nel P.d.C in sanatoria rilasciato nel 2012

Regolarizzabili mediante: DOCCA

Redazione DOCCA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11.

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità Incorso di costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Gio-

vanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: T, particella 1111, subalterno 10, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano

T, comune Oviglio, categoria C/4, classe U, consistenza 138, rendita € 270,83

Confini: part. 721 - sub. 8 - Bono

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: T, particella 1111, subalterno 11, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano

1, comune Oviglio, categoria F/3

Confini: Part. 721 - sub. 9 - Bono

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 11 dovrà essere aggiornato

In quanto Unità F3 (in corso di costruzione) a seguito della SCIA di completa-

mento obbligatoriamente da presentare

Regolarizzabili mediante: Redazione DOCCA

Descrizione delle opere da sanare: Completamento dei lavori al piano primo. Ri-

chiesta dell'agibilità

DOCCA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento part. 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Re-

gione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: T

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: T, particella 1111, subalterno 8, indirizzo Regione S. Giovanni, 37, piano

T, comune Oviglio, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5, superficie 135, rendita €

202,19

Confini: part. 754-799 - Bono

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è datata

2008 ed è difforme, relativamente alle funzioni assegnate ai locali, rispetto a

quanto previsto nel P.d.C in sanatoria rilasciato nel 2012

Regolarizzabili mediante: DOCCA

Redazione DOCCA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
 Servizi offerti dalla zona: Non specificato
 Caratteristiche zone limitrofe: agricole
 Importanti centri limitrofi: Alessandria.
 Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
 Attrazioni storiche: La cittadella.
 Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento part. 8
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero
 Identificativo corpo: Box - part. 9
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

Identificativo corpo: Appartamento part. 6
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

Identificativo corpo: Box part. 1
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

Identificativo corpo: Box part. 2
 Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

126735/36466; Iscritto/trascritto a Giuseppe in data 15/03/2012 al nn. 1798/208; Im-
 porto ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

126735/36466; Iscritto/trascritto a Giuseppe in data 15/03/2012 al nn. 1609; Iscritto/tra-
 scritto a Alessandria in data 04/07/2012 al nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600;
 Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

10/08/2012 al nn. 3383 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 al nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
 Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: La cittadella.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento part. 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

Identificativo corpo: Box - part. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di
 costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

Identificativo corpo: Appartamento part. 6

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

Identificativo corpo: Box part. 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

Identificativo corpo: Box part. 2

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37
 Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

126735/36466; Iscritto/trascritto a Giuseppe in data 15/03/2012 al nn. 1798/208; Im-
 porto ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/05/2012 al nn. 1609; Iscritto/tra-
 scritto a Alessandria in data 04/07/2012 al nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600;
 Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

10/08/2012 al nn. 3383 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 al nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale

126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2012 al nn. 1798/208; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di
A. Derl.
contro
A. Derl.
A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/05/2012 al nn. 1609; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/07/2012 al nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600; Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di
A. Derl.
contro
A. Derl.
vante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/08/2012 al nn. 3383 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 al nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di
Derl.
contro
A. Derl.
vante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/09/2021 al nn. 2151 Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 27/09/2021 al nn. 7586/5768.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento part. 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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 negli ultimi due anni anteriori al pigno-

ramento:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai

piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Box - part. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S.

Giovanni, 37

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 negli ultimi due anni anteriori al pi-

gnoramento:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai

piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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 negli ultimi due anni anteriori al pi-

gnoramento:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai

piani terra

126735/36466; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2012 al nn. 1798/208; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 320000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di
A. Derl.
contro
A. Derl.
A rogito di Tribunale di Alessandria in data 21/05/2012 al nn. 1609; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/07/2012 al nn. 4146/538; Importo ipoteca: € 167600; Importo capitale: € 167600.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di
A. Derl.
contro
A. Derl.
vante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/08/2012 al nn. 3383 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/09/2012 al nn. 5492/4176.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di
Derl.
contro
A. Derl.
vante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 02/09/2021 al nn. 2151 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/09/2021 al nn. 7586/5768.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento part. 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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 negli ultimi due anni anteriori al pigno-

ramento:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai

piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Box - part. 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL), Regione S.

Giovanni, 37

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 negli ultimi due anni anteriori al pigno-

ramento:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai

piani terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Appartamento part. 10 e 11

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di

costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL), Regione S. Giovanni, 37

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 negli ultimi due anni anteriori al pigno-

ramento:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente ai

piani terra

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989
Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37
Numero pratica: 1718

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989
Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37
Numero pratica: 1718

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989
Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37
Numero pratica: 1720

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: MODIFICHE INTERNE, REALIZZAZIONE N. 2 TETTOIE E RECINZIONE
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 17/07/2012 al n. di prot. 1847
Rilascio in data 06/10/2012 al n. di prot. 1720
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37
Numero pratica: 1717

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO IN ABITAZIONE
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989
Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37
Numero pratica: 1718

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989
Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 9
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37
Numero pratica: 1718

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI SGOMBERO IN CAMERA E DEL CASCINALE AL PRIMO PIANO IN LOCALE DI SGOMBERO
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2989
Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1718
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10-11
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37
Numero pratica: 1720

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: MODIFICHE INTERNE, REALIZZAZIONE N. 2 TETTOIE E RECINZIONE
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 17/07/2012 al n. di prot. 1847
Rilascio in data 06/10/2012 al n. di prot. 1720
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10-11
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37
Numero pratica: 1717

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1717

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO

IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 1

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1717

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO

IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026

frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1589

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE PISCINA AD USO PRIVATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/2007 al n. di prot. 803

Rilascio in data 15/11/2007 al n. di prot. 1589

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente ai lavori previsti al piano primo questi non sono stati completati. Il P.d.C. è ormai scaduto senza alcuna dichiarazione di fine dei lavori e pertanto le previsioni del progetto non potranno essere portate a termine. Per dare conclusione amministrativa alla pratica e poter richiedere l'agibilità (obbligatoria in quanto il P.d.C. prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'U.I. da non residenza ad altro con previsione di presenza continuativa di

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO
IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1717

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO

IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 1

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026 frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1717

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE DA CANTINA E PORTICATO

IN ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/11/2010 al n. di prot. 2990

Rilascio in data 25/08/2012 al n. di prot. 1717

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Oviglio (AL) CAP: 15026

frazione: Regione S. Giovanni, Regione S. Giovanni, 37

Numero pratica: 1589

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: COSTRUZIONE PISCINA AD USO PRIVATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/2007 al n. di prot. 803

Rilascio in data 15/11/2007 al n. di prot. 1589

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3]

Descrizione delle opere da sanare: Autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità. Nella fattispecie l'importo delle opere per la regolarizzazione è stato imputato al sub. 6 part. 1111. Vengono solo imputati solo i costi relativi alla SCIA per demolizione di fabbricato abusivo non sanabile.

SCIA per demolizione fabbricati abusivi: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Area Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Area Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Area Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Area Agricole

compresi anche due piccoli fabbricati chiusi e coperti che non hanno alcuna autorizzazione e non possono essere sanati in quanto ricadenti in area posta in classe II di pericolosità idrogeologica. Andranno pertanto demoliti.

Regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA e SCA.

Descrizione delle opere da sanare: Autorizzazione scaduta con opere ancora da completare senza comunicazione di fine dei lavori. Richiesta di agibilità. Nella fattispecie l'importo delle opere per la regolarizzazione è stato imputato al sub. 6 part. 10-11. Vengono solo imputati solo i costi relativi alla SCIA per demolizione di fabbricato abusivo non sanabile.

SCIA per demolizione fabbricati abusivi: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 2

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Area Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Area Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Box - part. 9

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e Unità in corso di costruzione [C4-F3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	Area Agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Edifici esistenti ristrutturati nel 2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento part. 10 e 11

Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo:

Zona:

Tipo di destinazione:

Tipologia:

Superficie di riferimento:

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/m²):

Valore di mercato max (€/m²):

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2]

di cui al punto

Appartamento part. 10 e 11

L'U.I. è la porzione posta sul fronte NE del fabbricato posto a N della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Al piano terra sono presenti un bagno, una cucina e una sala e due ripostigli a cui si accede tramite un cortile privato affrente a questa U.I. Una scala a rampa singola posta al centro dell'U.I. conduce al primo piano dove si trovano tre camere, un bagno e un ripostiglio disimpegnati da un corridoio. La scala partendo dalla camera ad est conduce alla zona sottotetto non abitabile. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali proprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq: 374,00

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

Esiste la dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

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:

Zona:

Tipo di destinazione:

Tipologia:

Superficie di riferimento:

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/m²):

Valore di mercato max (€/m²):

Descrizione:

Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) e
Unità in corso di costruzione [C4-F3]

di cui al punto:

Appartamento part. 10 e 11

L'U.I. è la porzione posta sul fronte NO del fabbricato a N della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Un portico si sviluppa lungo i lati a sud e ovest. Al piano terra sono presenti un salone, una cucina, due bagni, dispensa e centrale termica. La scala a U porta nell'angolo NO porta al primo piano, dove si trova un ampio bagno e un unico salone costellato di grossi pilastri. I lavori non sono mai stati completati anche se sono presenti le rifiniture. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali proprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m² 374,00

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

Esiste la dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
Cortile scoperto e portico	sup lorda di pavimento	79,00	0,18	14,22
Sanitina	sup lorda di pavimento	80,00	0,30	24,00
		374,00		253,22

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: 1-2022

Zona: Oviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m²): € 580,00 al m²

Valore di mercato max (€/m²): € 700,00 al m²

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3]

di cui al punto

Appartamento part. 6

L'U.I. è inserita nel fabbricato posto a S della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Al piano terra (parte del solaio del piano terra è posto ad un livello moderatamente inferiore a quello del cortile) sono presenti un servizio, una dispenza, una stieria e una tavernetta a doppia altezza, un disimpegno, una lavanderia ed un ripostiglio. Tramite una scala posta nella tavernetta, si accede al locale di sgombero posto nel sottotetto che, però, non possiede le caratteristiche minime di abitabilità. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 292,25

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65, 5,20, 220 (media)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Appartamento piano terra completato	sup lorda di pavimento	147,40	1,00	147,40
Portico	sup lorda di pavimento	79,20	0,40	32,12
Appartamento piano primo da completare	sup lorda di pavimento	147,40	0,50	73,70
		374,00		253,22

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: 1-2022

Zona: Oviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/m²): € 580,00 al m²

Valore di mercato max (€/m²): € 700,00 al m²

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3]

di cui al punto:

Appartamento part. 6

L'U.I. è inserita nel fabbricato posto a S della proprietà. Ha accesso indipendente ed è sviluppata su due livelli. Al piano terra (parte del solaio del piano terra è posto ad un livello moderatamente inferiore a quello del cortile) sono presenti un servizio, una dispenza, una stieria e una tavernetta a doppia altezza, un disimpegno, una lavanderia ed un ripostiglio. Tramite una scala posta nella tavernetta, si accede al locale di sgombero posto nel sottotetto che, però, non possiede le caratteristiche minime di abitabilità. L'accesso avviene dal cortile comune (sub. 7 BCNC) al quale si accede dalla strada pubblica tramite cancello motorizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa m² 292,25

È posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.254,00
Zona poco appetibile detrazione del 20,00%	€ -35.450,80
Impossibile suddivisione in più U.I. detrazione del 25,00%	€ -35.450,80
Valore corpo	€ 106.352,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 106.352,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.352,40

Box - part. 9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.621,28.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di manutenzione ordinaria a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno dei lavori di completa manutenzione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie box	31,50	€ 610,00	€ 19.215,00
Portico	2,56	€ 610,00	€ 1.561,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.776,60
Zona poco appetibile detrazione del 20,00%	€ -4.155,32
Valore corpo	€ 16.621,28
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.621,28
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.621,28

Appartamento part. 10 e 11. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.352,40.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012 che però non sono mai stati completati.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -25% a causa della categoria catastale che non permette l'utilizzo dell'U.I. quale abitazione e un secondo coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	215,00	€ 700,00	€ 150.500,00
Cortile scoperto e portico	14,22	€ 700,00	€ 9.954,00
Cantina	24,00	€ 700,00	€ 16.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.254,00
Zona poco appetibile detrazione del 20,00%	€ -35.450,80
Categoria catastale sfavorevole detrazione del 25,00%	€ -35.450,80
Valore corpo	€ 106.352,40
Valore Pertinenze	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.254,00
Zona poco appetibile detrazione del 20,00%	€ -35.450,80
Impossibile suddivisione in più U.I. detrazione del 25,00%	€ -35.450,80
Valore Finale	€ 106.352,40
Valore corpo	€ 106.352,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 106.352,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.352,40

Box - part. 9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.621,28.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di manutenzione ordinaria a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno dei lavori di completa manutenzione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	31,50	€ 610,00	€ 19.215,00
Cortile scoperto e portico	2,56	€ 610,00	€ 1.561,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.776,60
Zona poco appetibile detrazione del 20,00%	€ -4.155,32
Valore corpo	€ 16.621,28
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.621,28
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.621,28

Appartamento part. 10 e 11. Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro) - Unità in corso di costruzione [C4-F3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.352,40.

La valutazione dell'immobile si basa su diversi fattori determinanti:

- la notevole vetusta delle strutture del fabbricato, che presentano certamente oltre 65 anni di età (a sfavore);

- l'anno di avvio dei lavori di ristrutturazione, risalente al 2012 e il buon livello dei materiali di finitura utilizzati (a favore).

Tali elementi incidono in modo significativo sulla stima del valore, in quanto la vetustà delle strutture (anche come concezione) comporta una riduzione della funzionalità, ma anche dell'attrattività commerciale dell'immobile, mentre il livello dei materiali di finitura, seppur buono, non compensa totalmente le criticità legate all'incompletezza dei lavori.

I motivi su elencati permettono di applicare come valore di riferimento quello massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari senza alcuna maggiorazione. Al piano primo (sub 11), per il quale è stato stimato un completamento pari al 50%, è stato applicato un coefficiente mercantile di riduzione pari al 50%. Al portico, data la sua funzione accessoriaria, è stato applicato con un coefficiente mercantile del 40%. Inoltre, sono stati adottati due coefficienti di correzione in negativo: il primo, pari a -25%, è dovuto per la categoria catastale che non consente l'utilizzo dell'unità immobiliare come abitazione. Il secondo, pari a -20%, è motivato dalla posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Valore complessivo intero	€ 106.352,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.352,40

Appartamento part. 6. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.992,40.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012. La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -50% a causa dell'impossibilità di utilizzare alcuni locali per uso residenziale primario (camera e soggiorno) e per il locale tavernetta che si presenta con un volume elevato rispetto alla proiezione in pianta che può generare problematiche di riscaldamento (costi elevati derivati e poco confort), ed un secondo coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	106,85	€ 700,00	€ 74.795,00
Ripostiglio, lavanderia	26,16	€ 700,00	€ 18.312,00
Sgombro non abitabile	9,82	€ 700,00	€ 6.874,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Zona poco appetibile detrazione del 20,00%	€ 99.981,00
Problematiche per l'appartamento detrazione del 50,00%	€ -19.996,20
Valore corpo	€ -39.992,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.992,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.992,40

Box part. 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.032,00.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -40% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale e per la mancanza di accesso dalla strada pubblica perché l'U.I.L. è inserita su una particella interclusa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	52,00	€ 610,00	€ 31.720,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Zona poco appetibile e particella interclusa detrazione del 40,00%	€ 31.720,00
Valore corpo	€ -12.688,00
Valore Pertinenze	€ 19.032,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.032,00

Box part. 2. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.778,76.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P1 completato	159,00	€ 700,00	€ 111.305,00
Portico	14,72	€ 700,00	€ 10.304,00
Appartamento P1 non completato	79,50	€ 700,00	€ 55.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 177.250,00
Zona poco appetibile detrazione del 20,00%			€ -35.450,80
Categoria catastale sfavorevole detrazione del 20%			€ -35.450,80
Valore finale			€ 106.352,40
Valore corpo			€ 106.352,40
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.352,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.352,40

Appartamento part. 6. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.992,40.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012. La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -50% a causa dell'impossibilità di utilizzare alcuni locali per uso residenziale primario (camera e soggiorno) e per il locale tavernetta che si presenta con un volume elevato rispetto alla proiezione in pianta che può generare problematiche di riscaldamento (costi elevati derivati e poco confort), ed un secondo coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -20% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	106,85	700,00 €	74.795,00 €
Ripostiglio	26,16	700,00 €	18.312,00 €
Lavanderia	9,82	700,00 €	6.874,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Zona poco appetibile detrazione del 20%	99.981,00 €
Categoria catastale sfavorevole detrazione del 50%	-19.996,20 €
Valore corpo	-39.992,40 €
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	-39.992,40 €
Valore complessivo diritto e quota	-39.992,40 €

Box part. 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.032,00.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari.

È però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -40% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale e per la

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari, utilizzando nella fattispecie il valore OMI per la categoria box. E' però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -40% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale e per la mancanza di accesso dalla strada pubblica perché l'U.I. è inserita su una particella interclusa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali di sgombero	4,86	€ 610,00	€ 2.964,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Zona poco appetibile e particella interclusa detrazione del 40.00%			€ 2.964,80
Valore corpo			€ -1.185,84
Valore Pertinenze			€ -1.778,76
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.778,76

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento part. 8	Abitazione di tipo civile [A2]	253,22	€ 106.352,40	€ 106.352,40
Box - part. 9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	34,00	€ 16.621,28	€ 16.621,28
Appartamento part. 10 e 11	Abitazione di tipo civile [A2]	253,22	€ 106.352,40	€ 106.352,40
Appartamento part. 6	Abitazione di tipo economico [A3]	142,83	€ 39.992,40	€ 39.992,40
Box part. 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	52,00	€ 19.032,00	€ 19.032,00
Box part. 2	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]	4,86	€ 1.778,76	€ 1.778,76

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. (mln. 15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: Divisibilità difficile per posizione e tipologia dell'area

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Data generazione:

14-11-2022

Sez. A
Architetto
ANDREA
GAMONDO
N. 332
L'Espresso alla stima
Arch. Andrea Gamondo

mancanza di accesso dalla strada pubblica perché l'U.I. è inserita su una particella interclusa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	52,00	€ 610,00	€ 31.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Zona poco appetibile detrazione del 20%			-12.688,00 €
Valore corpo			-19.032,00 €
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			-19.032,00 €
Valore complessivo diritto e quota			-19.032,00 €

Box part. 2. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.778,76.

Il bene oggetto di stima ha subito lavori di ristrutturazione a partire dall'anno 2012.

La valutazione dell'immobile si basa su: la notevole vetusta delle strutture del fabbricato (che hanno certamente oltre 65 anni); l'anno di ristrutturazione (datato 2012); il discreto livello dei materiali di finitura utilizzati.

Per tali ragioni appare corretto utilizzare il valore massimo proposto dalle tabelle OMI per fabbricati similari, utilizzando nella fattispecie il valore OMI per la categoria box. E' però corretto utilizzare un coefficiente di correzione in negativo espresso pari a -40% per la posizione poco appetibile dal punto di vista commerciale e per la mancanza di accesso dalla strada pubblica perché l'U.I. è inserita su una particella interclusa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	4,86	€ 610,00	€ 2.964,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Zona poco appetibile detrazione del 40%			2.964,80 €
Valore corpo			-1.185,84 €
Valore Pertinenze			-1.788,76 €
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			-1.788,76 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento part. 8	Abitazione di tipo civile [A2]	253,22	€ 106.352,40	€ 106.352,40
Box - part. 9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	34,00	€ 16.621,28	€ 16.621,28
Appartamento part. 10 e 11	Fabbricati e locali per esercizi sportivi [D4]	253,22	€ 106.352,40	€ 106.352,40
Appartamento part. 6	Abitazione di tipo economico [A3]	142,83	€ 39.992,40	€ 39.992,40
Box part. 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	52,00	€ 19.032,00	€ 19.032,00
Box part. 2	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]	4,86	€ 1.778,76	€ 1.778,76