



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 161/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30.10.2024



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
lotti 001, 002



esperto alla stima: **Geom. Alberto Andreo**

codice fiscale: NDRLRT66L20A052E

studio in: via alessandria 34 - ACQUI TERME

telefono: 0144323214

fax: 0144322941

email: geomalbertoandreo@gmail.com

pec: alberto.andreo@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE
SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Bolla Cunietti civici 1 e 3 - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

foglio 6, particella 1141, indirizzo via Bolla Cunietti 1, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria A/6, classe 1, consistenza vani 11, superficie 235 / 226, rendita € 278,37

foglio 6, particella 61, subalterno 1, indirizzo via Bolla Cunietti 3, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria C/2, classe unica, consistenza mq. 384, superficie 512, rendita € 535,46

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Bene futuro [F]

, foglio 6, particella 1139, indirizzo via Cavalchini, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria F/3

2. Stato di possesso

Bene: via Bolla Cunietti civici 1 e 3 - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bolla Cunietti civici 1 e 3 - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161 / 2023

 **Lotto:** 002
Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via Bolla Cunietti civici 1 e 3 - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

 **Lotto:** 002
Corpo: B

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: via Bolla Cunietti civici 1 e 3 - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno





6. Misure Penali

Beni: via Bolla Cunietti civici 1 e 3 - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

 **Lotto:** 002
Corpo: B

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bolla Cunietti civici 1 e 3 - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Bolla Cunietti civici 1 e 3 - Castelnuovo Bormida (AL)

Lotto: 001 - **Valore complessivo intero:** 68.900,00

Lotto: 002 - **Valore complessivo intero:** 34.000,00

ASTE
GIUDIZIARIEBeni in **Castelnuovo Bormida (AL)**
via Bolla Cunietti civici 1 e 3 – via Cavalchini

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

sito in via Bolla Cunietti civici 1 e 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

, foglio 6, particella 1141, indirizzo via Bolla Cunietti 1, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria A/6, classe 1, consistenza vani 11, superficie 235 / 226, rendita € 278,37

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

, foglio 6, particella 61, subalterno 1, indirizzo via Bolla Cunietti 3, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria C/2, classe unica, consistenza mq. 384, superficie 512, rendita € 535,46

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione della disposizione delle partizioni interne anche in conseguenza degli interventi di ristrutturazione , mai completati, di cui si riferirà nell'apposito capitolo della presente relazione peritale.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: variazione della disposizione delle partizioni interne anche in conseguenza degli interventi di ristrutturazione , mai completati, di cui si riferirà nell'apposito capitolo della presente relazione peritale.

pratica DOCFA per regolarizzazione planimetrie catastali: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: variazione della disposizione delle partizioni interne anche in conseguenza degli interventi di ristrutturazione , mai completati, di cui si riferirà nell'apposito capitolo della presente relazione peritale. Situazione regolarizzabile mediante pratica DOCFA.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificatoASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: autopulmann km 0,5, stazione ferroviaria km. 5

ASTE
GIUDIZIARIE**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
 Opponibilità ai terzi:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di _____ contro _____ - Derivante
 da: verbale Tribunale di Alessandria; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/06/2023
 ai nn. 2759 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/06/2023 ai nn. 2882/2399.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Dati precedenti relativi ai corpi:** A**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificatoASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

Titolare/Proprietario: _____ nato a _____ il _____
proprietario/i ante ventennio al 13/02/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di
 Notaio _____ in data 20/06/1963, ai nn. _____; registrato a Acqui Terme, in
 data 05/07/1963, ai nn. 25/313; trascritto a Acqui Terme, in data 15/07/1963, ai nn.
 1038/2110.

Note: rogito relativo all'immobile oggi identificato al mappale 1141.

Titolare/Proprietario: _____, nato a _____ il _____
proprietario/i ante ventennio al 13/02/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di
 Notaio _____, in data 14/03/1964, ai nn. _____; registrato a Acqui Terme, in
 data 01/04/1964, ai nn. 1648/314; trascritto a Acqui Terme, in data 11/04/1964, ai nn.
 1057/1114.

Note: rogito relativo all'immobile oggi identificato al mappale 61 / 1

Titolare/Proprietario: _____, nato a _____ il _____ (cf
 _____) dal 13/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto
 di trasferimento - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 13/02/2006, ai nn. 73; trascritto
 a Acqui Terme, in data 14/02/2006, ai nn. 831/600.

Note: il suddetto decreto di trasferimento è stato oggetto di successiva rettifica per

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

migliore identificazione catastale degli immobili interessati (rettifica del 15.12.2006 rep. 44 (trascritta ad Acqui Terme in data 09.02.2007 ai numeri 744 / 510)

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 03/07/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/12/1965 al n. di prot.

Numero pratica: 43 / 2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/07/2006 al n. di prot. 43 / 2006

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: i lavori risultano non ultimati e non conformi agli elaborati progettuali visionati

Numero pratica: 801 / 2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: DELIMITAZIONE LOCALI CON MODIFICHE INTERNE DI COMUNICAZIONE FABBRICATO

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 801

Numero pratica: 14 / 2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON PARZIALE DEMOLIZIONE E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO ABITATIVO

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 18/05/2006 al n. di prot. 14 / 2006

Numero pratica: 6 / 2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: OPERE DI REALIZZAZIONE NUOVA TRAMEZZATURA E COSTRUZIONE SOLETTA

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 05/04/2007 al n. di prot. 16 / 2007

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i lavori risultano non ultimati e non conformi agli elaborati progettuali visionati

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: i lavori risultano non ultimati e non conformi agli elaborati progettuali visionati in particolare in ordine alla disposizione delle partizioni interne e sotto il profilo impiantistico

CILA in sanatoria: € 2.000,00

sanzione amministrativa: € 1.000,00

diritti di segreteria: € 100,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®
 Oneri Totali: € 3.100,00

ASTE GIUDIZIARIE®

7.2 Conformità urbanistica:

via Bolla Cunietti civili 1 e 3

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: di cui al punto A

trattasi di due fabbricati tra loro adiacenti e di fatto collegati da cortile interno di proprietà del debitore esecutato. Gli immobili si presentano in evidenti condizioni di degrado, sia in considerazione della mancanza di manutenzione anche solo ordinaria, sia in conseguenza del mancato completamento di interventi edilizi di ristrutturazione, di cui si tratterà nel capitolo dedicato. Allo stato attuale una parte dei fabbricati sono adibiti al ricovero di attrezzature e materiali di risulta di lavorazioni edili.

Il lotto è limitrofo ed adiacente ad altro immobile di proprietà del Debitore esecutato, espunto dalla presente procedura e come tale non ispezionato che, secondo le indicazioni ricevute, ha accesso sull'orizzontamento di copertura dell'accesso carrajo agli immobili pignorati da via Bolla Cunietti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

-- Plena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 740,00

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **in ferro con volline** condizioni: **scarse**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **miste in calcestruzzo armato e muratura portante** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **discrete**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **scarse**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni piетrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161 / 2023

Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica / monocottura condizioni: sufficienti

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato in stato di abbandono	sup lorda di pavimento	740,00	1,00	740,00
		740,00		740,00

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

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima ed interessati da trattative di vendite (concretizzate o potenziali) in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (ex Acqui Terme);
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Castelnuovo Bormida.

8.3 Valutazione corpi:

A.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161 / 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®fabbricato in stato di
abbandono

740,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 100,00

€ 74.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 74.000,00

Valore Corpo

€ 74.000,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 74.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 74.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		740,00	€ 74.000,00	€ 74.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 68.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: B.

Bene futuro [F] sito in via Cavalchini

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Plena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 6, particella 1139, indirizzo via Cavalchini, piano T - 1, comune Castelnuovo Bormida, categoria F/3

Millesimi di proprietà di parti comuni: immobile non facente parte di edificio condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161 / 2023

ASTE
GIUDIZIARIE**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** autopulmann km 0,5, stazione ferroviaria km. 5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Opponibilità ai terzi:**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

contro

; Derivante

da: verbale Tribunale di Alessandria; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/06/2023

ai nn. 2759 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/06/2023 ai nn. 2882/2399.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** L'accesso al fabbricato avviene dipartendo dalla via pubblica ed attraverso area scoperta NON di proprietà del debitore esecutato e pertanto non oggetto della presente relazione di stima. le ricerche presso l'UT comunale non hanno permesso di reperire provvedimenti che possano legittimare lo stato dei luoghi del fabbricato come oggi esistente.

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

Titolare/Proprietario:

, nato a

il

(cf

) proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di

compravendita - a rogito di Notaio

in data , ai nn.

42054; registrato a Acqui Terme, in data 28/12/1988, ai nn. 1267.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le ricerche presso l'UT comunale non hanno permesso di reperire provvedimenti che possano legittimare lo stato dei luoghi oggi esistente.

Descrizione delle opere da sanare: le ricerche presso l'UT comunale non hanno permesso di reperire provvedimenti che possano legittimare lo stato dei luoghi oggi esistente.

Note: le ricerche presso l'UT comunale non hanno permesso di reperire provvedimenti che possano legittimare lo stato dei luoghi oggi esistente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: le ricerche presso l'UT comunale non hanno permesso di reperire provvedimenti che possano legittimare lo stato dei luoghi oggi esistente.

Note generali sulla conformità: le ricerche presso l'UT comunale non hanno permesso di reperire provvedimenti che possano legittimare lo stato dei luoghi oggi esistente.

7.2 Conformità urbanistica:

via Bolla Cunietti civici 1 e 3

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **B**

trattasi di fabbricato articolato su due piani fuori terra ultimato sono nelle strutture portanti, orizzontamenti, tamponature e copertura (lavori attualmente NON in corso ed apparentemente interrotti da lungo lasso di tempo). L'accesso al fabbricato avviene dipartendo dalla via pubblica **ed attraverso area scoperta NON di proprietà del debitore esecutato e pertanto non oggetto della presente relazione di stima**. L'immobile, come detto, privo di tutte le finiture, serramenti ed accessori, è attualmente utilizzato quale sgombero / deposito materiali edili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

- **Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: bene personale

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: in corso di completamento con lavori attualmente interrotti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **discrete**

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **miste in calcestruzzo armato e muratura portante** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

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

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori:

senza maniglione antipanico condizioni: discrete

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
		170,00		170,00

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

stima comparativa con valutazioni di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima ed interessati da trattative di vendite (concretizzate o potenziali) in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (ex Acqui Terme);
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Castelnuovo Bormida.

8.3 Valutazione corpi:

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161 / 2023

B. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	---------------------------	-----------------	-----------------------

fabbricato in corso di costruzione	170,00	€ 200,00	€ 34.000,00
---------------------------------------	--------	----------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 34.000,00

Valore Corpo € 34.000,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 34.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 34.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Bene futuro [F]	170,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 34.000,00

Allegati

documentazione fotografica;
documentazione catastale;
documentazione urbanistica;
copia lettera trasmissione al debitore esecutato.

Acqui Terme, 25.09.2024

L'Esperto alla stima
Geom. **Alberto Andreatto**