



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **322/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Martedì 07 Maggio 2024 - ore 11:00



Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. DELLI PAOLI Michele



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali



Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Castelnuovo Bormida (AL) 15017 - Via Barocchio 32

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali



Foglio 6, particella 364, subalterno 1,2,3, piano S1-T-1-2,

Categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 11,50,

superficie mq. 263,00 escluse aree scoperte mq. 232,00, - R.C. € 801,80

2. Stato di possesso

Bene: - Castelnuovo Bormida (AL) 15017 - Via Barocchio 32

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Castelnuovo Bormida (AL) 15017 - Via Barocchio 32

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

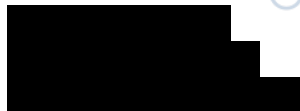
4. Creditori Iscritti

Bene: - Castelnuovo Bormida (AL) 15017 - Via Barocchio 32

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Creditori Iscritti:



5. Comproprietà

Bene: - Castelnuovo Bormida (AL) 15017 - Via Barocchio 32

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Comproprietari:

Nessuno

6. Misure Penali

Bene: - Castelnuovo Bormida (AL) 15017 - Via Barocchio 32

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Castelnuovo Bormida (AL) 15017 - Via Barocchio 32

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Castelnuovo Bormida (AL) 15017 - Via Barocchio 32

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Valore complessivo intero: €. 64.000,00

Beni in **Castelnuovo Bormida (AL)**
Via Barocchio 32

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

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

Data di presentazione: 27-12-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali.

Abitazione di tipo economico [A2]

sito in Castelnuovo Bormida (AL) 15017 - Via Barocchio c.n. 32

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 6, particella 364, subalterno 1,2,3, piano S1-T-1-2,
Categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 11,50,
superficie mq. 263,00 escluse aree scoperte mq. 232,00 – R.C. €. 801,80

Derivante da:

NCEU: Bonifica identificativo catastale prot. AL0172223 del 05/08/2014 (ex mappale 364,764, 765);

NCEU: Impianto meccanografico del 30/06/1987

NCT: Bonifica identificativo catastale prot. AL0243463 del 21/09/2009 (ex mappale 364)

NCT: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini:

A Nord: Strada pubblica comunale - Via Barocchio;

A Est: Strada pubblica comunale - Via A Costa;

A Sud: mappale 366;

A Ovest: mappale 1051

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

NOTE:

La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione all'avvenuta demolizione di un fabbricato ad uso magazzino / sgombero,

pertinenziale al fabbricato principale di abitazione, ed insistente sull'area cortilizia pertinenziale esclusiva. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCT con denuncia di cambiamento per demolizione parziale di fabbricato urbano e successiva predisposizione di atto di aggiornamento NCEU per demolizione parziale e distribuzione spazi interni, relativamente alla U.I.U. di cui a Foglio 6 Particella 364 sub.1, 2, 3 (graffati tra di loro) del Comune di Castelnuovo Bormida, per le difformità ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €. 2.000,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità di civile abitazione residenziale unifamiliare, elevata a tre piani fuori terra oltre che ad un piccolo locale scantinato in piano primo sottostrada, con annessa corte esclusiva pertinenziale delimitata da recinzione in muratura, con cancello carraio e piccolo locale ad uso sgombero; fa parte della consistenza dell'immobile anche una piccola striscia di terreno a verde, localizzata sul limite del fronte sud dell'immobile, gravata da servitù di passaggio a favore del limitrofo mappale 1051 di proprietà di terzi, ovvero non interessati alla procedura esecutiva. Nel complesso l'immobile è ubicato in area periferica rispetto al concentrico del Comune di Castelnuovo Bormida, caratterizzato dalla presenza di fabbricati di civile abitazione residenziale e case coloniche quali centri di aziende agricole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 16/12/2004,

[REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio CASSINELLI Ernesto con studio in Acqui Terme in data 30/07/1999 ai nn. 114271;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/08/1999 ai nn. 3409/596;

Importo ipoteca: £. 260.000.000; Importo capitale: £. 130.000.000;

Note:

Durata: 15 anni

Immobili interessati

NCEU Comune di Castelnuovo Bormida (AL), Via Baroccio c.n. 32:

Fg. 6 mappale 364, mappale 764, mappale 765.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 01/08/2007,

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio MORRA Flavio, con studio in Acqui Terme in data 28/01/2004 ai nn. 452/113;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 06/11/2004 ai nn. 6178/1278;

Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00;

Note:

Durata: 25 anni

Immobili interessati

NCEU Comune di Castelnuovo Bormida (AL), Via Baroccio c.n. 32:

Fg. 6 mappale 364, mappale 764, mappale 765.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio LAMANNA Luca, con studio in Acqui Terme in data 07/05/2007 ai nn. 3286/1866;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/05/2007 ai nn. 2735/601;

Importo ipoteca: € 218.000,00; Importo capitale: € 109.000,00;

Note:

Durata: 30 anni

Immobili interessati NCEU Comune di Castelnuovo Bormida (AL), Via Baroccio c.n. 32:

Fg. 6 mappale 364, mappale 764, mappale 765.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di UNEP - Tribunale di Alessandria in data 30/11/2023 ai nn. 5612

iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 28/12/2023 ai nn. 5886/4885;

Note:

Immobili interessati NCEU Comune di Castelnuovo Bormida (AL), Via Baroccio c.n. 32:

Fg. 6 mappale 364 sub.1,2,3.

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

In relazione alla particolare destinazione d'uso e rifiniture allo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta essere dotato di impianto di riscaldamento interno ai locali, e quindi assoggettato alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D.L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché ex Lege Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007. Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SICEE: €. 350,00.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario:

dal 30/07/1999 al 28/10/2004

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio CASSINELLI Ernesto con studio in Acqui Terme, in data 30/07/1999, ai nn. 114270; trascritto a Acqui Terme, in data 05/08/1999, ai nn. 3408/2453.

Note:

Il [REDACTED], relativamente al fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Castelnuovo Bormida - Via Barocchio c.n. 32, censito al N.C.E.U. a Fg. 6 map-pale 364, 764, 765

Titolare/Proprietario:

dal 28/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio MORRA Flavio, con studio in Acqui Terme, in data 28/10/2004, ai nn. 451/112; trascritto a Acqui Terme, in data 06/11/2004, ai nn. 6177/4163.

Note:

I [REDACTED], acquistano la proprietà esclusiva per la [REDACTED]

[REDACTED], relativamente al fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Castelnuovo Bormida - Via Barocchio c.n. 32, censito al N.C.E.U. a Fg. 6 mappale 364, 764, 765

Per quanto sopra SI dichiara la conformità delle trascrizioni

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A2]

Note generali sulla conformità:

A seguito di avvenuto deposito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Castelnuovo Bormida, non sono state reperite pratiche e/o segnalazioni di interventi riguardanti l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Il Responsabile del Procedimento del Servizio Tecnico Comunale precisa di aver riscontrato la presenza sui registri di una pratica relativa all'apertura di un cancello in sostituzione del preesistente registrata al prot. 695 del 15/05/1991 a nome del dichiarante: [REDACTED], ma di non aver rinvenuto alcun carteggio.

Si allega dichiarazione di resoconto rilasciata da parte del Comune di Castelnuovo, relativamente a quanto sopra esposto

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 21 del 30/08/2018
Zona omogenea:	Aree ed edifici di tipo " B1 " e " B2 "all'interno della perimetrazione urbana
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29.2 delle vigenti NTA del PRG - vedi stralcio allegato -

Note sulla conformità:

A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A2]

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali

Trattasi di fabbricato unifamiliare residenziale costruito in epoca non recente (ante '67), costituito da unità principale abitativa in piano terra, primo e secondo, con accessori pertinenziali in piano terra e seminterrato; piano sottotetto accessibile esclusivamente per semplice ispezione / manutenzione della copertura (tramite botola posta sul pianerottolo del vano scala), il tutto entrostante a corte esclusiva, formanti in loco unico corpo.

Il compendio immobiliare così identificato è inserito in un contesto prettamente agricolo, caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali sparsi, con fabbricati destinati sia a civile abitazione, che costruzioni

accessorie destinate ad attività agricola, con colture in atto a seminativo e/o vigneto, favorevoli anche in relazione alla giacitura dei versanti del terreno, non di marcata pendenza.

L'accesso principale al fabbricato è praticato dal fronte Nord, in fregio alla sede stradale pubblica, sul quale è localizzato un portoncino pedonale di accesso; ulteriori accessi pedonale e carraio sono localizzati in fregio alla laterale sede stradale pubblica (Via Costa), corrente in corrispondenza del fronte Est, ambedue di accesso all'area pertinenziale scoperta destinata a corte.

In dettaglio, il fabbricato - per quanto alla cellula originaria - risulta essere elevato a tre piani fuori terra, oltre che a un piano sottotetto, con struttura portante in muratura mista di laterizio e lapideo, solai interpiano in tavelloni / voltini in laterizio e travetti o putrelle; tetto di copertura con orditura in travature di legno e sovrastante manto in tegole marsigliesi, con rifinitura superfici esterne in vista, mediante parziale intonacatura e sovrastante tinteggiatura per quanto alle superfici in piano terra in fregio alle Strade Pubbliche (oltre a zoccolatura al piede e motivi ornamentali attorno alle porte / finestre), nonché per quanto alla colonna dei servizi igienici posta sul fronte Sud, ormai in avanzato stato di vetustà; per tutte le restanti superfici, nuda muratura in mattoni di laterizio pieni, con fasce e lesene in corrispondenza degli squarci delle aperture e dei cornicioni in intonaco, con sovrastante tinteggiatura.

Internamente l'unità abitativa è servita da un ampio vano scala di collegamento in muratura, con pedate in lastre di pietra e ringhiera di ferro, dipartentesi da quota piano strada fino a quota piano secondo.

Per quanto alle rifiniture interne:

- piano terra / seminterrato: locale destinato a sgombero, con piano di calpestio in battuto diCls. ed intonaco rustico sulle pareti, serramenti per finestre con intelaiatura metallica in vetri semplici e porte di accesso in legno; impiantistica di dotazione: luce forza;

- piano terra: locali destinati a civile abitazione residenziali, con accesso sia dal vano scala che dall'area cortilizia e porticato pertinenziali, posto al di sotto dell'ampio balcone al piano primo; i locali presenti al piano sono così costituiti: una camera, corridoio, cucina (in muratura) e bagno, con finiture non di pregio, con pavimenti in piastrelle di cemento gettate e di ceramica nel bagno, intonaci al civile con sovrastanti tinte su pareti verticali ed orizzontali (al piano primo tappezzeria); rivestimenti in piastrelle di monocottura per locale bagno - H. cm.200 circa -; serramenti interni in porte in legno e portoncino d'ingresso sempre in legno (non blindato), serramenti esterni costituiti da finestre in intelaiatura di legno con vetri singoli, dotati di inferriate e persiane in legno alla genovese; impiantistica di dotazione: luce forza per illuminazione e prese, impianto idrico sanitario per acqua calda e fredda locale bagno e cucina - apparecchiature igienico sanitarie presenti, lavabo su mobile in legno, piatto doccia con box, bidet e wc -; impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e tubazioni a vista, impianto di scarico acque reflue collegato alla rete fognaria comunale.

- piano primo: locali destinati a civile abitazione residenziali, con accesso dal vano scala interno; i locali presenti al piano sono: due camere, corridoio e bagno, composto da lavabo a colonna bidet e wc (in vano proprio) ed una piccola vasca a sedere. Hanno rifiniture e dotazioni impiantistiche identiche ai locali in piano terra; dal corridoio / vano scala si ha accesso ad ampio terrazzo, con esposizione a Sud della proprietà, caratterizzato da piano di calpestio in battuto diCls., balaustra di protezione costituita da ringhiera in ferro lavorato con pilastri decorativi in muratura.

- piano secondo: locali destinati a civile abitazione residenziali, con accesso dal vano scala interno; i locali presenti al piano sono: due camere e corridoio; da una delle due camere si ha accesso ad un ulteriore piccolo terrazzino, su cui è presente un locale latrina, ormai in disuso, privo di porta di accesso.

E' presente al piano terra in vano proprio una centrale termica, all'interno della quale è posta una calderina murale a gas metano, per l'impianto di riscaldamento (non più funzionante).

Il piccolo locale accessorio in distacco destinato a magazzino, anch'esso di non recente realizzazione,

addossato sul fronte Est della proprietà, è costituito da struttura verticale in muratura mattoni di laterizio pieni e soprastante copertura realizzata in orditura di legno e manto di copertura in tegole marsigliesi; serramenti in legno ormai in avanzato stato di degrado; impiantistica di dotazione: luce forza per illuminazione e prese non utilizzabili.

Nell'area scoperta pertinenziale è inoltre presente un altro fabbricato ormai in rovina e non legittimamente autorizzato, destinato a porticato aperto, con struttura verticale costituita in parte da pilastri in mattoni e copertura in orditura di legno e soprastanti lastre di onduline tipo plexiglass.

L'area cortilizia posta sul fronte Sud risulta essere delimitata da recinzione in muratura a vista di laterizio, con cancello carraio in ferro di accesso, posto in prossimità del limite di proprietà Est dell'immobile; giacitura del piano calpestio pianeggiante a verde, senza nessuna tipologia di pavimentazione e/o camminamento pedonale.

Va segnalato che in alcuni vani abitativi sono presenti tracce di muffa o fioritura d'intonaco, dovute a perdite della copertura a tetto. oltre alla grave situazione presente sull'ampio lastrico solare al piano primo, per la non più tenuta della pavimentazione in battuto in Cls., che risulta puntellato lungo la Via Pubblica (Via Costa).

Superficie lorda complessiva alloggio ed accessori diretti: mq. 240,00 circa

Superficie lorda complessiva terrazzi e porticati pertinenziali: mq. 31,00 circa

Superficie lorda complessiva accessori in distacco: mq. 15,00 circa

Superficie area scoperta pertinenziale: mq. 233,00 circa

Superficie gravata di servitù al di fuori dell'area recintata pertinenziale: mq. 42,00 circa

1. Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **599,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Nel complesso il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

L'unità abitativa nel complesso ha necessità di importanti modesti interventi di ripristino specie per quanto ai serramenti esterni - finestre -, nonché verifica dell'impiantistica in conformità alle vigenti normative di settore; per quanto alla caldaia, posta in piano terra, sarà necessario procedere alle opportune verifiche in merito alla effettiva funzionalità ed alla sostituzione, con altro generatore di nuova generazione.

Come visibile dai fotogrammi, sono state accertate alcune situazioni di umidità interne ai locali, specie in corrispondenza dei risvolti sui perimetri tra pareti verticali e soffitti, nonché fenomeni di risalita esterni, localizzati al piede delle murature perimetrali; si renderà necessario procedere ad interventi di risanamento delle superfici a ripristino delle normali condizioni di salubrità degli ambienti ai fini igienico-sanitari.

In ragione di quanto esposto si considera un deprezzamento del valore globale dell'immobile pari al 40% dell'importo di stima.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1 - Locale sottoscala	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
Piano T - Locali principali di abitazione	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
Piano T - centrale termica	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
Piano T - locale sgombero	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
Piano 1 - Locali principali di abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Piano 1 - Terrazzo	sup reale lorda	24,00	0,30	7,20
Piano 2 - Locali principali di abitazione	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
Piano 2 - Terrazzo	sup reale lorda	7,00	0,30	2,10
Piano 2 - locale latrina	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00
Corte esclusiva pertinenziale	superf. esterna lorda	233,00	1,00	233,00
Corte gravata di servitù di passaggio	superf. esterna lorda	42,00	1,00	42,00
Piano T - porticato accessorio	sup reale lorda	23,00	0,50	11,50
		599,00		548,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2023

Zona: Castelnuovo Bormida

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Unità di civile abitazione unifamiliare con access

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 430

Valore di mercato max (€/mq): 640

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

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Castelnuovo Bormida.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme, Alessandria ;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Castelnuovo Bormida ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre II - 2023

Provincia di Alessandria

Comune di Castelnuovo Bormida ;

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

Residenziale

Abitazione di tipo civile

Valore unitario MAX: €/mq.640

Valore unitario MIN: €/mq.430;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari locali - riviste di settore - annunci di vendita immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comples-sivo</i>
Piano S1 - Locale sottoscala	7,50	€ 200,00	€ 1.500,00
Piano T - Locali principali di abitazione	84,00	€ 430,00	€ 36.120,00
Piano T - centrale termica	1,50	€ 200,00	€ 300,00
Piano T - locale sgombero	7,50	€ 200,00	€ 1.500,00
Piano 1 - Locali principali di abitazione	80,00	€ 430,00	€ 34.400,00
Piano 1 - Terrazzo	7,20	€ 200,00	€ 1.440,00
Piano 2 - Locali principali di abitazione	71,00	€ 430,00	€ 30.530,00
Piano 2 - Terrazzo	2,10	€ 200,00	€ 420,00
Piano 2 - locale latrina	1,00	€ 150,00	€ 150,00
Corte esclusiva pertinenziale	233,00	€ 10,00	€ 2.330,00
Corte gravata di servitù di passaggio	42,00	€ 5,00	€ 210,00
Piano T - porticato accessorio	11,50	€ 200,00	€ 2.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 111.200,00

Valore corpo

€ 111.200,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 111.200,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 111.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato di civile abitazione uni-familiare con accessori pertinen-ziali	Abitazione di tipo economico [A2]	548,30	€ 111.200,00	€ 111.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale - demolizione parziale fabbricato urbano	€ -2.000,00
Spese tecniche per predisposizione Attestato Prestazione Energetica	€ -350,00
Deprezzamento del 40% relativo all'effettivo stato dei luoghi	€ -44.480,00
Arrotondamento per difetto	€ -370,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€64.000,00
---	-------------------

Acqui Terme, li 22/03/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

Fabrizio Grillo

ALBO ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI
Sez. A
Architetto
FABRIZIO GRILLO
N° 418