



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **PALATINO SPV SRL**



contro:



N° Gen. Rep. **69/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Massimo Bergamasco
Codice fiscale: BRGMSM69H06A182H
Studio in: Corso Vittorio Alfieri 185 - 14100 Asti
Telefono: 3472325012
Email: mail@archlifestudio.it
Pec: massimo.bergamasco@archiworldpec.it



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)**Lotto:** 001**Corpo:** A/7**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

1. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 4, particella 402, subalterno 1, indirizzo VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 22, piano R - S - SOTT, comune MON-ASTERO BORMIDA, categoria A/7, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 255, rendita € 976.1

**Corpo:** C/6**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

1. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 4, particella 402, subalterno 2, indirizzo VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 22, piano S, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/6, classe U, consistenza 35, superficie 39, rendita € 72.30

**2. Stato di possesso****Bene:** VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)**Lotto:** 001**Corpo:** A/7**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Corpo:** C/6**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)**Lotto:** 001**Corpo:** A/7**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** C/6**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)**Lotto:** 001

Corpo: A/7

Creditori Iscritti: PALATINO SPV SRL, CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA, SESTRI SPA

Corpo: C/6

Creditori Iscritti: PALATINO SPV SRL, CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA, SESTRI SPA

5. Comproprietari

Beni: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Corpo: A/7

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C/6

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Corpo: A/7

Misure Penali: NO

Corpo: C/6

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Corpo: A/7

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C/6

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - Monastero Bormida (AT)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 181.979,12

Beni in **Monastero Bormida (AT)**
Località/Frazione
VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A/7.

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 4, particella 402, subalterno 1, indirizzo VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 22, piano R - S - SOTT, comune MONASTERO BORMIDA, categoria A/7, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 255, rendita € 976.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E AL PIANO RIALZATO NON E' STATA REALIZZATA UNA FINESTRA A DX DELLA PORTAFINESTRA
Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E AL PIANO RIALZATO NON E' STATA REALIZZATA UNA FINESTRA A DX DELLA PORTAFINESTRA

DOCFA PER VARIAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C/6.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Quota e tipologia del diritto

ASTE
GIUDIZIARIE®

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 4, particella 402, subalterno 2, indirizzo VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 22, piano S, comune MONASTERO BORMIDA, categoria C/6, classe U, consistenza 35, superficie 39, rendita € 72.30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Regularizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

DOCFA PER VARIAZIONE CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** Non specificato**Area urbanistica:** Non specificato**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificatoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A/7**Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo:** C/6**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO in data 23/12/2022 ai nn. 136754; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 05/12/2022 ai nn. 5453/511; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO in data 13/08/2003 ai nn. 141688; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 05/07/2023 ai nn. 3213/215; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SESTRI SPA contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 06/11/2004 ai nn. 6181/1280; Importo ipoteca: € 39733.42; Importo capitale: € 19866.71.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PALATINO SPV SRL contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 13/03/2024 ai nn. 1119/912.

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO in data 23/12/2022 ai nn. 136754; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 05/12/2022 ai nn. 5453/511; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO PUBBLICO; A rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO in data 13/08/2003 ai nn. 141688; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 05/07/2023 ai nn. 3213/215; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SESTRI SPA contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 06/11/2004 ai nn. 6181/1280; Importo ipoteca: € 39733.42; Importo capitale: € 19866.71.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PALATINO SPV SRL contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 13/03/2024 ai nn.
1119/912.

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A/7

Abitazione in villini [A7] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

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: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C/6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

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: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: A [REDACTED], LA QUOTA PARI A 1/2 CISCUNO DI PIENA PROPRIETA' DELL'ORIGINARIO TERRENO proprietario/i ante ventennio al 14/04/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO, in data 05/01/1991, ai nn. 68791; trascritto a ACQUI TERME, in data 25/01/1991, ai nn. 569/894.

Titolare/Proprietario: A [REDACTED], LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA' DA POTERE DI [REDACTED] dal 14/04/2008 ad oggi (attuale/i

proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROSSI DOMENICO, in data 14/04/2008, ai nn. 101602/21776; trascritto a ACQUI TERME, in data 15/04/2008, ai nn. 1869/1322.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

Titolare/Proprietario: A [REDACTED], LA QUOTA PARI A 1/2 CISCUNO DI PIENA PROPRIETA' DELL'ORIGINARIO TERRENO **proprietario/i ante ventennio** al **14/04/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CASSINELLI ERNESTO, in data 05/01/1991, ai nn. 68791; trascritto a ACQUI TERME, in data 25/01/1991, ai nn. 569/894.

Titolare/Proprietario: A [REDACTED], LA QUOTA PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETA' DA POTERE DI [REDACTED] dal 14/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROSSI DOMENICO, in data 14/04/2008, ai nn. 101602/21776; trascritto a ACQUI TERME, in data 15/04/2008, ai nn. 1869/1322.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in **Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22**

Numero pratica: 56/91 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO, USO ABITAZIONE UNIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1991 al n. di prot. 67

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE PRESENTATA IN DATA 19/04/1994 N. PROT. 1134, NON È STATA RILASCIATA

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

Abitazione in villini [A7] sito in **Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22**

Numero pratica: 778/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: RICHIESTA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 778

NOTE: CONDONO NON PERFEZIONATO

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22**

Numero pratica: 56/91 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO, USO ABITAZIONE UNIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1991 al n. di prot. 67

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE PRESENTATA IN DATA 19/04/1994 N. PROT. 1134, NON È STATA RILASCIATA

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Monastero Bormida (AT), VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N.22

Numero pratica: 778/1995

Intestazione:

Tipo pratica: CONDONO EDILIZIO

Per lavori: RICHIESTA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 778

NOTE: CONDONO NON PERFEZIONATO

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IRREGOLARITA' INTERNE ED ESTERNE

Regolarizzabili mediante: PERFEZIONAMENTO DEL CONDONO N. 778/95

Descrizione delle opere da sanare: IRREGOLARITA' INTERNE ED ESTERNE

ONERI DI CONCESSIONE: € 7.962,78

Oneri Totali: € 7.962,78

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IRREGOLARITA' INTERNE

Regolarizzabili mediante: PERFEZIONAMENTO DEL CONDONO N. 778/95

Descrizione delle opere da sanare: IRREGOLARITA' INTERNE

ONERI DI CONCESSIONE: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità:



Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A/7



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Nessuna.



Dati precedenti relativi ai corpi: C/6

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A/7**

FABBRICATO LIBERO SUI QUATTRO LATI, COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO, UN PIANO RIALZATO E SOTTOTETTO

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **485,00**

E' posto al piano: SEMINTERRATO, RIALZATO E SOTTOTETTO

L'edificio è stato costruito nel: 1991-1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

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

Stato di manutenzione generale: discreto

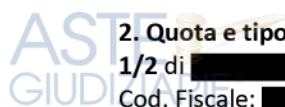
Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN CONDIZIONI GENERALI DISCRETE

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Manto di copertura

materiale: **tegole** coibentazione: **NON RILEVABILE** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **NON RILEVABILE SI PRESUME PARTE IN C.A. E PARTE IN LAT-ERIZIO** coibentazione: **NON RILEVABILE** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **PIASTRELLE IN GRESS** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**ASTE
GIUDIZIARIE®

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **NON RILEVABILE**

Fognatura

tipologia: **NON RILEVABILE** rete di smaltimento: **NON RILEVABILE** recapito: **NON RILEVABILE** ispezionabilità : **NON RILEVABILE** condizioni: **NON RILEVABILE** conformità: **NON RILEVABILE**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **NON RILEVABILE** condizioni: **NON RILEVABILE** conformità: **NON RILEVABILE**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **NON RILEVABILE** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **NON RILEVABILE** conformità: **NON RILEVABILE****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	185,00	1,00	185,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	54,00	0,25	13,50
SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	130,00	0,35	45,50
LOCALI ACCESSORI	sup lorda di pavimento	116,00	0,35	40,60
		485,00		284,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto C/6**

AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: SEMINTERRATO,

L'edificio è stato costruito nel: 1991-1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 240

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA IN CONDIZIONI GENERALI DISCRETE

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **al rustico** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:
Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **NON RILEVABILE**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	65,00	0,60	39,00
		65,00		39,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ASTI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ASTI;

Ufficio tecnico di MONASTERO BORMIDA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE -;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I PARAMETRI MEDI DI ZONA CON STATO CONSERVATIVO NORMALE VARIANO PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA: AGENZIA ENTRATE ABITAZIONE VILLE E VILLINI STATO CONSERVATIVO NORMALE DA UN MINIMO DI 455.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 670.00 EURO/MQ, BOX STATO CONSERVATIVO NORMALE DA UN MINIMO DI 265.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 390.00 EURO/MQ .

8.3 Valutazione corpi:**A/7. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.604,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	185,00	€ 740,00	€ 136.900,00
BALCONI	13,50	€ 740,00	€ 9.990,00
SOTTOTETTO	45,50	€ 740,00	€ 33.670,00
LOCALI ACCESSORI	40,60	€ 740,00	€ 30.044,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.604,00
Valore corpo			€ 210.604,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 210.604,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 210.604,00

C/6. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.210,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	39,00	€ 390,00	€ 15.210,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 69 / 2024

Stima statistica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore Pertinenze

Valore complessivo intero

Valore complessivo di fido e quota

€ 15.210,00

€ 15.210,00

€ 0,00

€ 15.210,00

€ 15.210,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A/1	Alloggio in vil- lini [A/1]	281,60	€ 210.601,00	€ 210.601,00
C/6	Stalle, scuderie, rimessa, auto- rimessa [C/6]	39,00	€ 15.210,00	€ 15.210,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.U. (min.15%)

€ 33.872,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.962,78

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 181.979,12

Data generazione:

10-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Massimo Bergamasco



Pag. 3/5

Ver. 3.0

Edicom Finances srl