



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **213/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-06-2026 ore 11:30



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - lotto unico



Esperto alla stima: Geom Renato Dapino
Codice fiscale: DPNRNT66M25A052H
Studio in: Corso Roma 21 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 55224
Fax: 348 821 37 70
Email: info@studiodapino.eu
Pec: renato.dapino@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione San Ippolito 210 - San Ippolito - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Lotto unico

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nata a OMISSIS (AT) il OMISSIS per 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS per 1/2, foglio 6, particella 417, graffiti particella 400, subalterno 2. indirizzo Regione Sant'Ippolito 127, piano T-1, comune B236 - Bubbio, categoria A/3, classe U, consistenza 7,5, superficie 227, rendita € 189,80

2. Stato di possesso

Bene: Regione San Ippolito 210 - San Ippolito - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Lotto unico

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione San Ippolito 210 - San Ippolito - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Lotto unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Regione San Ippolito 210 - San Ippolito - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Lotto unico

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Regione San Ippolito 210 - San Ippolito - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Lotto unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Regione San Ippolito 210 - San Ippolito - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Lotto unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione San Ippolito 210 - San Ippolito - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Lotto unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Regione San Ippolito 210 - San Ippolito - Bubbio (AT) - 14051

Lotto: 001 - lotto unico

Valore complessivo intero: 31.651,41



Beni in **Bubbio (AT)**
Località/Frazione **San Ippolito**
Regione San Ippolito 210



Lotto: 001 - lotto unico

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

Data di presentazione: 01-10-2025

Integrazione con planimetria catastale, estratto di mappa catastale e visure storiche



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Ippolito, Regione San Ippolito 210

Note: Fabbricato di epoca remota ristrutturato in epoche più recenti (anni 70)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (AT) il OMISSIS per 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS per 1/2, foglio 6, particella 417, indirizzo Regione Sant'Ippolito 127, piano T-1, comune B236 - Bubbio, categoria A/3, classe U, consistenza 7,5, superficie 227, rendita € 189,80

Derivante da: Mappale 400 fabbricato rurale ex mappale 139 fabbricato rurale Mappale 399 fabbricato rurale ex mappale 139 fabbricato rurale

Confini: Mappale 400 per ulteriori subalterni, mappale 138 (corte comune, mappale 402 mappale 403 strada comunale Sant'Ippolito

Note: Immobile graffato: mappale 417 graffato 400 sub 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , particella 400, subalterno 2

Note: Immobile graffato: mappale 417 graffato 400 sub 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza indicazione servizio igienico a PT- assenza indicazione finestra al piano primo

Regolarizzabili mediante: dichiarazione di variazione per modifiche interne

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione servizio igienico

diritti catastali: € 70,00

onorari professionali compreso accessori di legge: € 500,00

Oneri Totali: **€ 570,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Occorrerà procedere alla rego-



larizzazione



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato ex rurale ed attualmente a destinazione residenziale, sito in borgata agricola individuata come Regione San Ippolito e con il toponimo catastale di cascina Carrai. La zona è agricola e come tale caratterizzata dalla totale assenza di servizi pubblici, attività commerciali o produttive (eccetto la produzione agricola).

Caratteristiche zona: RURALE normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi ASSENTI.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: Area rurale senza servizi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bubbio - Canelli - Acqui Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: nessun servizio , servizi pubblici 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS in data 10/05/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/05/2019; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 72000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 04/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 26/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: IMMOBILE AUTONOMO.

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: IMMO-

BILE AUTONOMO. IMMOBILE AUTONOMO

Millesimi di proprietà: PIENA PROPRIETA' - IMMOBILE AUTONOMO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: IMMOBILE AUTONOMO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NON RISULTA

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/02/2003 al 17/05/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/05/2006 al 14/10/2017 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trascrizione accettazione tacita di eredità in data 15.05.2019 n 1570

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/10/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di successione rettificata con dichiarazione n 103 serie 9990 del 02/05/2019 trascritta in data 14.05.2019 rp 1550 Accettazione tacita di eredità trascritta in data 15.05.2019 RP 1571

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: costruzione ante 1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è di remota edificazione, antecedente alle norme regolatrice dell'attività edilizia e quindi regolare per quanto riguarda la volumetria dello stesso. L'accesso agli atti edilizi effettuato presso il competente comune non ha fatto rilevare provvedimenti autorizzativi ad eccezione di un'autorizzazione (n° 060/A/94 del 31.10.1994) per l'esecuzione di "posa in opere di un box prefabbricato per ricovero auto" con la validità di anni uno. Il box non risulta attualmente esistente e quindi l'autorizzazione è da considerarsi inefficace, mentre gli altri provvedimenti edilizi rilasciati dal comune non riguardano l'immobile di cui trattasi. Tuttavia la tipologia edilizia e le relative caratteristiche di finitura fanno ritenere che, in relazione al fabbricato, siano state eseguite opere edilizie postume alla costruzione che abbiano interessato, in maniera sostanzialmente tutta la cos-

truzione, ivi comprese, almeno parzialmente, le strutture portanti orizzontali ed il vano scala. L'epoca di tali interventi non è nota, ma, in relazione alla tipologia dei materiali di finitura (pavimenti, rivestimenti ed infissi) potrebbe farsi approssimativamente risalire agli anni 60/70. L'immobile è stato oggetto di compravendita nell'atto 2003 con atto Mangini 20.02/2003 rep 70874 ed ivi deve essere necessariamente stato dichiarato regolare dalla proprietà venditrice, dichiarazione che, in assenza di altri elementi, deve ritenersi valida agli effetti di legge e quindi l'immobile deve essere considerato regolare all'acquisto del 2003. Dall'esame della planimetria catastale (redatta nel gennaio 2003) si evince che allo stato attuale, all'interno del locale cantina, risulta essere stato realizzato un piccolo servizio igienico con doccia, evidentemente senza autorizzazione successivamente all'acquisto, opere che devono quindi essere sanate

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione servizio igienico realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo o DIA

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

diritti di segreteria presunti: € 100,00

Onorari professionali compreso accessori di legge: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Occorre presentare cila in sanatoria

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana "Langa Astigiana Val Bormida" 3° variante strutturale al PRG di Comunità Montana riferita al solo Comune di Bubbio, approvata con Delibera
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0,001 a 0.06 mc*mq secondo le colture per gli aventi titolo
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	1500
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

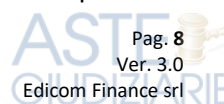
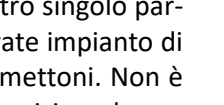
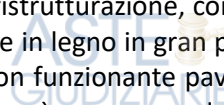
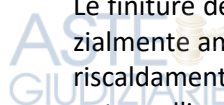
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Lotto unico**

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato ex rurale di remota edificazione (è riportato nel suo perimetro sulle mappe catastali di impianto). attualmente è a destinazione residenziale con accessori rustici. Si presenta con due accessi: il primo diretto dalla strada comunale di regione San Ippolito tramite piccola corte esclusiva; il secondo da corte comune con altri immobili (identificata con il mappale 138) alla quale su accede tramite stradina bianca ubicata sullo stesso mappale 417 lungo il perimetro nord Ovest.

Accedendo al fabbricato dal cortiletto privato si trova sullo stesso, in adiacenza al muro di contenimento della strada di accesso alla corte comune, una tettoia precaria in legno, ammalorata e collabente, non censita, è da considerarsi da demolire a seguito dell'acquisizione dell'immobile. Al termine della cortesi accede, tramite un portone carraio, ad un locale al rustico con copertura piana, ad un solo piano fuori terra e parzialmente seminterrato sul lato nord ovest. Tale locale si presenta con battuto di cemento e portone in ferro, solaio di copertura in laterocemento di presumibile realizzazione anni 70, mentre le murature perimetrali paiono di epoca più remota. Da tale locale si accede alla porzione a due piani dell'edificio dove trovano spazio: un locale catastalmente individuato come cantina, ove però è stata realizzata la pavimentazione e parziale rivestimento ed è stato realizzato un piccolo locale servizio igienico (apparentemente fatiscente) successivamente alla redazione della planimetria catastale ed vi non riportato. La cantina ha un portone di accesso infero prospiciente sulla corte comune in apparente stato di fatiscenza. Dalla cantina il fabbricato prosegue con la parte abitativa vera e propria con due locali, ingresso e vano scala al piano terreno, tre camere, disimpegno e bagno al piano primo. Dall'ultima camera dell'alloggio, si accede alla copertura della cantina che funge da terrazzo (anche se non pavimentato e con finitura a guaina catramata di impermeabilizzazione) e da quest'ultimo si accede all'ultimo locale al piano primo ex fienile rimasto al rustico. Completano la proprietà un ulteriore balcone posto sulla facciata sud est e parte della sud ovest prospiciente sulla corte comune ed una piccola porzione di corte esclusiva prospiciente la facciata sud est. Il fabbricato è di remota edificazione, essendo riportato sulla mappa catastale di impianto può farsi risalire anteriormente agli anni 30 del secolo scorso, e, presumibilmente negli anni 60/70 (desumibile dalla tipologia dei materiali utilizzati), ha subito un intervento di ristrutturazione abbastanza pesante che ha coinvolto, per quanto si riesce a capire le strutture orizzontali, la copertura, il vano scala, e l'apertura delle finestre. Si ritiene che tale intervento, verosimilmente realizzato in assenza di verifiche ed adeguata assistenza tecnica, probabilmente unita agli interventi eseguiti sul fabbricato limitrofo eseguite con gli stessi criteri, abbia determinato una serie di fessurazioni delle pareti dell'edificio, che, pur non compromettendone la immediata stabilità (sostanzialmente non se ne può prevedere un crollo imminente né che sia potenzialmente collabente) consiglia l'adozione di adeguati provvedimenti in sede di esecuzione di interventi di ristrutturazione del fabbricato oggetto di perizia. Sono infatti presenti diverse crepe profonde al muro di confine con la proprietà limitrofa ed anche agli altri muri, un cedimento del solaio in corrispondenza della parete sud est, un cedimento di un'architrave al primo piano. Le finiture dell'edificio possono farsi risalire agli anni della ristrutturazione, con finestre a vetro singolo parzialmente ammalorate, porte in tamburato e vetro, persiane in legno in gran parte ammalorate impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa apparentemente non funzionante pavimenti in marmettoni. Non è noto se l'impianto elettrico, sottotraccia, sia funzionante, ma è comunque da mettere in previsione la sua verifica in quanto apparentemente obsoleto. La struttura del tetto, sulla maggior parte del fabbricato risulta di realizzazione non vecchissima e presumibilmente realizzata con la ristrutturazione. E' tuttavia da riferirsi che se sezioni e gli interassi della struttura secondaria sono da ritenersi inadeguate per le sollecitazioni cui la copertura è sottoposta. La porzione



di tetto relativa all'ex fienile è invece molto vecchia ed obsoleta e necessita, quanto meno, di interventi di manutenzione presentando di fatto alcune criticità in relazione alla tenuta dell'acqua.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **424,00**

E' posto al piano: Terreno - Primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1930

L'edificio è stato ristrutturato nel: Anni 60/70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fg 6 mapp 417 graffato 400 sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 - 2.70

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Come indicato nella parte descrittiva presenta varie crepe nelle mura-
ture, solai ed architravi, gli impianti sono obsoleti, idem infissi e serramenti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porzione su camere
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: porzione ex fienile
Fondazioni	tipologia: non note materiale: muratura condizioni: da normalizzare
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: camere
Solai	tipologia: in ferro con voltine condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: locali nel mapp 400/2
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane

materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

tipologia: **Tamburato** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da normalizzare**

Manto di copertura

materiale: **Tegole marsigliesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente a: Porzione su camere

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: porzione ex fienile

Pareti esterne

materiale: **Muratura di mattoni e pietrame** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente a: in parte

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia** condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente a: in parte

Pavim. Esterna

materiale: **terra vegetale - prato** condizioni: **discrete**

Riferito limitatamente a: in parte

Pavim. Interna

materiale: **Marmettoni** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: camere e cucina

Pavim. Interna

materiale: **cotto** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: una camera primo piano

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: bagno

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente a: ingresso abitazione

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da normalizzare**

Riferito limitatamente a: cantina e sgombero

Rivestimento

ubicazione: **Bagni e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Note: scala sostanzialmente monorampa con alcuni scalini su una seconda rampa di accesso

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non disponibile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960/70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	RADIATORI
Stato impianto	FATISCENTE
Potenza nominale	--
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960/70
Impianto a norma	NO
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
---	----

Note generali impianti: ABITAZIONE CON IMPIANTI OBSOLETI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza calcolata ai sensi del DPR 138/1998. La porzione di area cortilizia occupata dalla strada di accesso alla corte comune non è considerata nel calcolo della superficie della unità immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale lorda	156,00	1,00	156,00
vani accessori indiretti comunicanti	sup reale lorda	61,00	0,50	30,50
vani accessori indiretti non comunicanti	sup reale lorda	21,00	0,25	5,25
balconi terrazzi e simili comunicanti	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
balconi terrazzi e simili comunicanti	sup reale lorda	10,00	0,10	1,00
aree scoperte (cortili e simili)	sup reale lorda	151,00	0,10	15,10
		424,00		215,35

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2025

Zona: bubbio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 580

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

STIMA COMPARATIVA

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ACQUI TERME;

Ufficio tecnico di ACQUI TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - BUBBIO ZONA RURALE
 AGENZIE IMMOBILIARI VARIE.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto unico. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.321,41.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	156,00	€ 250,00	€ 39.000,00
vani accessori indiretti comunicanti	30,50	€ 250,00	€ 7.625,00
vani accessori indiretti non comunicanti	5,25	€ 250,00	€ 1.312,50
balconi terrazzi e simili comunicanti	7,50	€ 250,00	€ 1.875,00
balconi terrazzi e simili comunicanti	1,00	€ 250,00	€ 250,00
aree scoperte (cortili e simili)	15,10	€ 250,00	€ 3.775,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 53.837,50

Stato i manutenzione e conservazione, danni alle pareti, solai ed architravi € -13.459,38

vendita coatta senza garanzie detrazione del 15.00% € -6.056,72

Valore Finale € 34.321,41

Valore corpo € 34.321,41

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 34.321,41

Valore complessivo diritto e quota € 34.321,41

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto unico	Abitazione di tipo economico [A3]	215,35	€ 34.321,41	€ 34.321,41

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.670,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 31.651,41**

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Data generazione:

11-05-2026



L'Esperto alla stima
Geom Renato Dapino
Firma digitale

