
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **162/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Roberto Guerra
Codice fiscale: GRRRRT64E14A182F
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 ALESSANDRIA
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: roberto.guerra@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA G. DIVITTORIO n° 55 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] Proprietà
1/1, foglio 23, particella 742, subalterno 24, scheda catastale PRESENTE, indirizzo via san defendente 3-c, interno 12, piano 4, comune ACQUI TERME, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 67 mq., rendita € euro 258,23

Corpo: B

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

[REDACTED] foglio 23, particella 742, subalterno 9, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA SAN DEFENDENTE 3C, piano T, comune ACQUI TERME, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 MQ., superficie TOTALE 13 MQ., rendita € 41,52

2. Stato di possesso

Bene: VIA G. DIVITTORIO n° 55 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA G. DIVITTORIO n° 55 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA G. DIVITTORIO n° 55 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



Corpo: B

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: VIA G. DIVITTORIO n° 55 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA G. DIVITTORIO n° 55 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA G. DIVITTORIO n° 55 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIA G. DIVITTORIO n° 55 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 32.483,60



Beni in **Acqui Terme (AL)**
Località/Frazione
VIA G. DIVITTORIO n° 55

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

Data di presentazione: 04-08-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA G. DIVITTORIO n° 55

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Stato Civi-

le:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà 1/1, foglio 23, particella 742, subalterno 24, scheda catastale PRESENTE, indirizzo via san defendente 3-c, interno 12, piano 4, comune ACQUI TERME, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 67 mq., rendita € euro 258,23

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987, Voltura del 10/01/1985 in atti dal 15/10/1987 (n. 153/1985), VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/08/2006 Pratica n. AL0140248 in atti dal 22/08/2006 - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19696.22/2006), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 88,00 MLLESIMI (DICONSI OTTANTOTTO/00)

Confini: Lato Est vuoto su via A. Grandi, Lato Sud con alloggio altra proprietà mapp. 1778, Lato Ovest vuoto su vi Di Vittorio, Lato Nord con alloggio altra proprietà' stesso mappale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA G. DIVITTORIO n° 55

Note: IMMOBILE CON ACCESSO DA VIA ACHILLE GRANDI N° 54

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

foglio 23, particella 742, subalterno 9, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA SAN DE-FENDENTE 3C, piano T, comune ACQUI TERME, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 MQ., superficie TOTALE 13 MQ., rendita € 41,52

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987, VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, SCRITTURA PRIVATA del 06/07/1999 in atti dal 13/08/1999 COMPRAVENDITA (n. 8972.1/1999), VOLTURA D'UFFICIO del 06/07/1999 Pubblico ufficiale CASSINELLI ERNESTO Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 113800 registrato in data - RETT. INTEST. VENDITA - IST.90032/2019 Voltura n. 5740.1/2019 - Pratica n. AL0090373 in atti dal 13/09/2019, VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/08/2006 Pratica n. AL0140248 in atti dal 22/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19683.9/2006), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Lato Nord con box-auto stesso mappale, Lato Est via A. Grandi, Lato Sud box-auto stesso mappale, Lato Ovest box-auto stesso mappale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi sufficienti.

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

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 specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acqui Terme (AL), VIA G. DIVITTORIO n° 55

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acqui Terme (AL), VIA G. DIVITTORIO n° 55

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ; Derivante da: ATTO



ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 03/06/2022 ai nn. 2510 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 29/06/2022 ai nn. 2996/2429.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 03/06/2022 ai nn. 2510 iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 29/06/2022 ai nn. 2996/2429.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acqui Terme (AL), VIA G. DIVITTORIO n° 55

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 insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Come da estratti dei consuntivi di gestione ordinaria dello studio di Amministrazione condominiale le rate insolte dal 01/12/2020 al 01/12/2022 ammontano ad euro 4888.21 .

Millesimi di proprietà: 88,00

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: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acqui Terme (AL), VIA G. DIVITTORIO n° 55

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 insolte 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: [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/2, [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio** al **22/08/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CASSINELLI, in data 14/03/1995, ai nn. 90324; registrato a ACQUI TERME, in data 03/04/1995, ai nn. 164/2.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietà per 1/4, [REDACTED] e proprietà per 3/4, [REDACTED] diritto di Abitazione per 1/2. dal 20/05/2013 al 10/10/2019. In forza di denuncia di successione; registrato a ACQUI TERME, in data 29/07/2019, ai nn. 213823/8888/19; trascritto a ACQUI TERME, in data 28/08/2019, ai nn. 3637/2818.

Note: E' stata presentata una successiva dichiarazione di Successione presso la conservatoria di Acqui Terme ad integrazione e rettifica in data 29/09/2019 al n° 265437 vol. 8888/19 e trascritta presso la stessa in data 24/09/2019 al n° 3940/3048.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria. dal 10/10/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Lamanna, in data 10/10/2019, ai nn. 14376/9828; registrato a ACQUI TERME, in data 16/10/2019, ai nn. 10347.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietario per 1/2 coniuge in comunione legale dei beni, [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 1/2 coniuge in comunione legale dei beni. **proprietario/i ante ventennio** al **20/05/2013**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO E. CASSINELLI, in data 06/07/1999, ai nn. 113800; registrato a ACQUI TERME, in data 26/07/1999, ai nn. 395/2V; trascritto a ACQUI TERME, in data 30/07/0199, ai nn. 3273/2366.
 Note: SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietario per 3/4, [REDACTED]
 proprietario per 1/4. dal 20/05/2013 al 10/10/2019. In forza di denuncia di successione; registrato a ACQUI TERME, in data 29/07/2019, ai nn. 213823/8888/19; trascritto a ACQUI TERME, in data 28/08/2019, ai nn. 3637/2818.
 Note: E' stata presentata una successiva dichiarazione di Successione presso la conservatoria di Acqui Terme ad integrazione e rettifica in data 29/09/2019 al n° 265437 vol. 8888/19 e trascritta presso la stessa in data 24/09/2019 al n° 3940/3048.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria. dal 10/10/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO L. LAMANNA, in data 10/10/2019, ai nn. 14376; registrato a ALESSANDRIA, in data 16/10/2019, ai nn. 10347.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA G. DIVITTORIO n° 55**

Numero pratica: 2145/86

Intestazione:

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: REALIZZAZIONE BOX E RISTRUTTURAZIONE ALLOGGIO

Rilascio in data 04/12/1989 al n. di prot. 89/1181

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA G. DIVITTORIO n° 55**

Numero pratica: 2145/86

Intestazione:

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: REALIZZAZIONE BOX E RISTRUTTURAZIONE ALLOGGIO

Rilascio in data 04/12/1989 al n. di prot. 89/1181

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che nell'archivio del Comune di Acqui Terme non è stato possibile recuperare copia dell'originaria concessione in nuova costruzione, altresì si sono potuti individuare gli estremi del PERMESSO n° 659 del 05/11/1962 con ABITABILITA' n° 2 del 07/02/1963.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che nell'archivio del Comune di Acqui Terme non è stato possibile recuperare copia dell'originaria concessione in nuova costruzione, altresì si sono potuti individuare gli estremi del PERMESSO n° 659 del 05/11/1962 con ABITABILITA' n° 2 del 07/02/1963.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n° 87-7656 del 15/07/1991 e successiva variante G.R. n° 16-6763 del 29/07/2002.
Zona omogenea:	SEMIPERIFERICA
Norme tecniche di attuazione:	ART. 44 ZONA DI COMPLETAMENTO DI TIPO B/F, SISMICA 3 B n°1



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 162 / 2022

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:	0.50 mq/mq
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	13,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. n° 87-7656 del 15/07/1991 e successiva variante G.R. n° 16-6763 del 29/07/2002.
Zona omogenea:	SEMIPERIFERICA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.50 mq./mq.
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	13.50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di alloggio di piccole-medie dimensioni sito al quarto piano, senza l'ausilio di ascensore, di un condominio popolare nell'immediata periferia del centro storico di Acqui terme. Lo stato manutentivo generale del fabbricato è mediocre così come le murature e gli isolamenti termici, ne tantomeno è previsto un intervento come i recenti Bonus sul risparmio energetico, altresì l'abitazione risulta in buono stato pur con finiture modeste, si affaccia su due "arie" delle vie laterali. L'impianto termico è centralizzato anche se l'acqua calda di servizio è assicurata da bollitori elettrici. Non risultano locali accessori quali cantine o solai.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Piena proprietà**Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: 4 abitativo

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: misto muratura-c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: TEGOLE IN CEMENTO coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **CERAMICA** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **CERAMICA** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali in lamiera zincata** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1963

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI	sup reale lorda	66,00	1,00	66,00
BALCONI	sup reale lorda	15,00	0,25	3,75
		81,00		69,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Trattasi di box-auto sito al piano terreno dello stesso condominio di cui al Corpo A, con accesso da via Grandi, con pavimentazione piastrellata in gres, pareti intonacate ed accesso mediante una porta basculante in lamiera grecata, il tutto in buono stato di manutenzione. Il tutto dotato di una corretta profondità ma con una luce di apertura limitata (mt. 1.83) che permette l'accesso solo ad autovetture di ridotte dimensioni e quindi utilizzabile più come magazzino che autorimesa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,80**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 MT.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **misto muratura-c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **BASCULANTE** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1963

Riscaldamento:



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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	12,80	1,00	12,80
		12,80		12,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI ACQUI TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI ed Agenzie "Immobiliare.it";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 740,00 Massimo euro/mq. 1050,00
 Box auto, stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 670,00 Massimo euro/mq. 900,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 162 / 2022

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI	66,00	€ 480,00	€ 31.680,00
BALCONI	3,75	€ 480,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.480,00
Valore corpo			€ 33.480,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.480,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.736,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	12,80	€ 370,00	€ 4.736,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.736,00
Valore corpo			€ 4.736,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.736,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.736,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	69,75	€ 33.480,00	€ 33.480,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,80	€ 4.736,00	€ 4.736,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.732,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Pur se strettamente connessi abitazione e box-auto possono essere successivamente disgiunti.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.483,60
---	--------------------

Allegati

- 1)Elaborato grafico di rilievo
- 2)Documenti catastali
- 3)Progetti Comunali
- 4)Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale
- 5)Fotografie
- 6)Quote condominiali

Data generazione:



13-12-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Guerra

