

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **278/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024 ore 12:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** Geom. Mauro Caratti  
**Codice fiscale:** CRTMRA67C20A052T  
**Studio in:** Via Cardinale Raimondi 12 - Acqui Terme  
**Telefono:** 0144321997  
**Fax:** 014455600  
**Email:** studio@geocaratti.it  
**Pec:** mauro.caratti@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Regione Vignale 57 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione e pertinenza

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 8, particella 350, indirizzo REGIONE VIGNALE 57, piano T-1-2, categoria A/3, classe U, consistenza 9 VANI, superficie Totale: 176 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 160 m<sup>2</sup>, rendita € 357,90

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Regione Vignale 57 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione e pertinenza

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Regione Vignale 57 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione e pertinenza

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Regione Vignale 57 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione e pertinenza

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Regione Vignale 57 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione e pertinenza

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Regione Vignale 57 - Alice Bel Colle (AL) - 15010



**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione e pertinenza

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Regione Vignale 57 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione e pertinenza

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Regione Vignale 57 - Alice Bel Colle (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Valore complessivo intero:** 55.003,68



Beni in **Alice Bel Colle (AL)**  
Località/Frazione  
Regione Vignale 57

### Lotto: 001 - Abitazione

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

Data di presentazione: 24-11-2023

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Abitazione e pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Regione Vignale 57**

##### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 350, indirizzo REGIONE VIGNALE 57, piano T-1-2, categoria A/3, classe U, consistenza 9 VANI, superficie Totale: 176 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 160 m<sup>2</sup>, rendita € 357,90

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/04/2020 Pratica n. AL0027729 in atti dal 30/04/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4534.1/2020) DERIVA DAL NM NM 103 DIVISIONE del 09/11/2007 Pratica n. AL0408543 in atti dal 09/11/2007 DIVISIONE (n. 40725.1/2007)

Confini: NM 98, 315, 102, 349, 351, 104, 321, 325, 324, 323

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità planimetriche della abitazione e totale difformità della pertinenza in quanto demolita completamente ed ora in corso di ricostruzione.

Regolarizzabili mediante: Denuncia divariazione DOCFA e tipo mappale mod. PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: lievi difformità planimetriche della abitazione e totale difformità della pertinenza. La pertinenza andrà censita come cat F3 (unità in corso di costruzione)

Redazione tipo mappale, mod. PREGEO, mediante ausilio di strumentazione satellitare. Importo incluso IVA 22% e CNG 5%: € 1.793,40

Redazione denuncia di variazione DOCFA incluso IVA 22% e CNG 5%: € 1.921,50

diritti catastali PPREGEO: € 110,00

diritti catastali DOCFA: € 100,00

Oneri Totali: **€ 3.924,90**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Agricola degradata

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**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 specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 24/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 216000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 13/11/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e pertinenza

**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:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Si sottolinea la necessità della verifica di idoneità statica dell'immobile pertinenziale in corso di costruzione



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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/01/2001** . 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.

Note: VENDITORE: OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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.

Note: venditori: OMISSIS OMISSIS

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 67/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: SANATORIA REALIZZAZIONE BATTUTO IN CLS

Oggetto: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Presentazione in data 13/09/2004 al n. di prot. 2675

Rilascio in data 30/10/2004 al n. di prot. 29

Numero pratica: 66/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: SANATORIA REALIZZAZIONE BATTUTO IN CLS

Oggetto: AUTORIZZAZIONE EX LR 45/89 OPERE IN ZONA A VINCOLO IDRO

Presentazione in data 13/09/2004 al n. di prot. 2676

Rilascio in data 30/10/2004 al n. di prot. 12

Numero pratica: PROT 1085

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI POSTI AUTO INTERRATI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/2003 al n. di prot. 1085

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 29/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: TERZA VARIANTE IN SANATORIA AL PDC N 15 DEL 02/07/2005 PER ERRATA DISTRIBUZIONE PILASTRI

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2009 al n. di prot. 1851

Rilascio in data 27/04/2010 al n. di prot. 29

NOTE: OPERE MAI ULTIMATE



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modesta difformità planimetrica della abitazione e pratica di completamento della autorimessa / magazzino pertinenziale.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e Permesso di costruire per completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: difformità planimetriche ed ultimazione edificio pertinenziale

Redazione CILA in sanatoria (incluso IVA e CNG): € 1.537,20

Redazione istanza di rilascio Permesso di costruire per completamento opere autorimessa (incluso IVA e CNG): € 4.575,00

Verifica strutturale di idoneità statica e progettazione del completamento della pertinenza (incluso IVA e cassa nazionale): € 3.486,00

sanzione CILA in sanatoria: € 1.000,00

diritti di segreteria e bollati: € 300,00

Oneri Totali: € 10.898,20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'abitazione (ex rurale) è stata realizzata certamente in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e, presumibilmente, anche anteriore alla data del 17 agosto 1942. Pertanto, risulta verificata la conformità urbanistica dello stabile nel suo complesso. Sono altresì presenti modeste difformità della distribuzione interna sanabili attraverso pratica edilizia in sanatoria unitamente a quella necessaria per la regolarizzazione del fabbricato pertinenziale. La pertinenza ha una cronistoria edilizia quantomeno tormentata; le opere di demolizione e di, parziale, ricostruzione furono oggetto di molteplici sanatoria sollecitata dalla pubblica autorità. L'ultima pratica edilizia, sempre in variante alla sanatoria germana, non è stata portata a compimento in quanto, la struttura non è stata completata ed è meglio descritta nella allegata documentazione fotografica. Inoltre, la normativa edilizia, anche con particolare riferimento alla normativa antisismica, impone la verifica strutturale di idoneità statica della struttura in CA che, laddove non risultasse conforme, andrebbe addirittura demolita. Riepilogando andrà presentata una richiesta di permesso di costruire di completamento corredato della prescritta verifica strutturale. Si segnala che alcune pratiche urbanistiche antecedenti all'ultima variante non sono state reperite dal comune in quanto smarrite ma, da confronto avuto con il tecnico comunale, risulta efficace l'ultimo titolo edilizio prodotto.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Perimetro territorio urbanizzato - Art. 22 del P.T.P.
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato stralcio NTA Particella: Foglio 6 Num. 350 Com. A197 Vincolo di P.R.G.: Perimetro territorio urbanizzato - Art. 22 del P.T.P. Vincolo di P.R.G.: Buffer Zone 5 Moscato - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte - candidatura alla World Heritage Liste dell Unesco Marzo 2010 D.G.R. 87-13582 del 16-03-10 - Art. 27.7 N.T.A. Vincolo di P.R.G.: PPR - Fascia di rispetto acque 150 mt. - Area vincolata ai sensi lett.c - art.142 D.Lgs 22-01-



	2004 n.42 Vincolo di P.R.G.: Vincolo Idrogeologico - Art. 27.4 N.T.A. Ambito Urbanistico: Centro Urbano - Zona B - Art. 18 N.T.A. Carta di Sintesi Geomorfologica: Classe II - Art. 28 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI NTA ALLEGATE
Rapporto di copertura:	VEDI NTA ALLEGATE
Altezza massima ammessa:	VEDI NTA ALLEGATE
Volume massimo ammesso:	VEDI NTA ALLEGATE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **Abitazione e pertinenza**

Trattasi di immobile suddiviso in due corpi. Il primo, a destinazione abitativa, si sviluppa su tre piani fuori terra (il terzo mansardato) ed il secondo, pertinenziale, attualmente in corso di costruzione e di cui si dirà meglio in seguito ed anche nel paragrafo dedicato all'edilizia. L'abitazione, risalente presumibilmente alla prima metà del 1900, ha subito alcuni interventi di ristrutturazione, datati, ed è composta come segue. Piano terreno: ampio salone / cucina (la parete divisoria indicata in planimetria è stata abbattuta) vano scala e bagno; piano primo: due camere, non disimpegnate, vano scala, bagno e balcone; piano terzo secondo mansardato: tra vani non presentanti requisiti di abitabilità, vano scala.

Oltre allo stabile sopradescritto, separato da corte di proprietà esclusiva ma soggetta a passaggio di terzi, è presente una struttura in corso di edificazione (i lavori sono sospesi da tempo) composta da autorimessa interrata e pilastrate incomplete al piano terreno. Detta struttura è stata edificata in luogo del pertinenziale locale di sgombero demolito il cui iter autorizzativo è stato complesso e non chiarissimo.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**





Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **433,50**

E' posto al piano: Abitazione: T-1-2 pertinenza s1 - t

L'edificio è stato costruito nel: Abitazione 1940 (presunta) pertinenza in corso di costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990 (parziale) data presunta

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione nonostante alcuni interventi (incompleti) risulta in condizioni non buone con finiture disomogenee e disarmoniche. Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono totalmente da ristrutturare così come gli infissi interni che presentano una situazione inaccettabile. Gli infissi esterni sono stati sostituiti in epoca più recente ma anch'essi necessitano di una revisione in quanto collocati con imperizia. Anche le pavimentazioni, oggetto di rifacimento, presentano parti incomplete ed è evidente uno stato generale di "disordine realizzativo" meglio descritto dalla allegata documentazione fotografica. Sono ben visibili, inoltre, alcuni fenomeni di umidità da risalita con distacco degli intonaci ed alcune lesioni murarie da monitorare nel tempo e da risolvere, probabilmente, con intonaci armati. La pertinenza, i cui lavori di ricostruzione sono interrotti da tempo, è attualmente incompleta ed al grezzo. In particolare, la soletta posta tra il piano interrato ed il è esposta alle intemperie senza alcuna protezione visibile.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Fondazioni	tipologia: <b>non nota</b> materiale: <b>non nota</b> condizioni: <b>non verificabile</b> <b>la rispondenza al progetto</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non verificabile</b> <b>la rispondenza al progetto</b> Riferito limitatamente a: pertinenza in corso di costruzione
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Solai	tipologia: <b>non nota</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: pertinenza in corso di costruzione Note: le strutture non ultimate da tempo non precisato sono state esposte agli agenti climatici senza protezione
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: pertinenza in corso di costruzione Note: le strutture non ultimate da tempo non precisato sono state esposte agli agenti climatici senza protezione



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>non verificabile</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietre e mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di calce tinteggiato</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Pavim. Interna	materiale: <b>materiali vari: monocottura, legno, laminato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica monocottura</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: abitazione

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: tutti gli impianti sono da verificare
Fognatura	tipologia: <b>non accertabile</b> rete di smaltimento: <b>non accertabile</b> recapito: <b>non accertabile</b> ispezionabilità : <b>non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabili</b> conformità: <b>non accertabile</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: tutti gli impianti sono da verificare
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabile</b> conformità: <b>tutti gli impianti sono da verificare</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: tutti gli impianti sono da verificare
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabili</b> conformità: <b>tutti gli impianti sono da verificare</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: tutti gli impianti sono da verificare



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Riferito limitatamente a: abitazione Note: tutti gli impianti sono da verificare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	nd
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	caldaia in buone condizioni impianto non verificabile
Potenza nominale	nd
Epoca di realizzazione/adequamento	nd
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

**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:**

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati in atti (catasto e progetti)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piani terreno e primo	sup reale lorda	123,00	1,00	123,00
Solaio piano secondo	sup reale lorda	61,50	0,50	30,75
balcone piano primo	sup reale lorda	5,00	0,25	1,25
Autorimessa interrata e loc. sgombero al rustico e non ultimata (pertinenza)	sup reale lorda	122,00	1,00	122,00
Soletta e pilatri piatto terreno in corso di costruzione (perinenza)	sup reale lorda	122,00	1,00	122,00
		<b>433,50</b>		<b>399,00</b>

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

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Alice Bel Colle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Acqui Terme;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni OMI non disponibili.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione e pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.307,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piani terreno e primo	123,00	€ 350,00	€ 43.050,00



Solaio piano secondo	30,75	€ 350,00	€ 10.762,50
balcone piano primo	1,25	€ 350,00	€ 437,50
Autorimessa interrata e loc. sgombero al rustico e non ultimata (pertinenza)	122,00	€ 200,00	€ 24.400,00
Soletta e pilatri piatto terreno in corso di costruzione (perinenza)	122,00	€ 100,00	€ 12.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.850,00
corte don diritto di passaggio e disomogeneità compendio detrazione del			€ -4.542,50
Valore corpo			€ 86.307,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.307,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.307,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	399,00	€ 86.307,50	€ 86.307,50

**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% )	€ 12.946,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.357,70

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 55.003,68</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Allegati**

- 1) copia incarico e verbale operazioni peritali
- 2) Estratto di mappa catastale - sovrapposizione veduta aerea
- 3) Planimetria catastale e visure storiche catastali
- 4) Documento ufficio anagrafe e dichiarazione Agenzia Entrate assenza contratti registrati
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Estratto PRG, estratto NTA e documentazione urbanistica fornita dal comune
- 7) Visure storiche ipotecarie aggiornate
- 8) RACCOMANDATA E PEC invio PERIZIA all'esecutato ed al creditore
- 9) Spese sostenute dal CTU

Data generazione:

11-02-2024

