
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **138/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Martedì 29 Ottobre 2024 – ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. MICHELE DELLI PAOLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Unità di civile abitazione condominiale con accessori

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

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vittorio Veneto, c.n. 11 - Strevi (AL) - 15019

Lotto Unico: Unità di civile abitazione condominiale con accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED]

- Proprietà 1000/1000

Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Vittorio Veneto c.n. 11 - piano S1-2
Foglio 9, particella 12, sub. 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani,
Superficie mq. 63, escluse aree scoperte mq. 61,00,
R.C. €. 146,42

2. Stato di possesso

Bene: Via Vittorio Veneto, c.n. 11 - Strevi (AL) - 15019

Lotto Unico: Unità di civile abitazione condominiale con accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

LIBERO / SFITTO

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Veneto, c.n. 11 - Strevi (AL) - 15019

Lotto Unico: Unità di civile abitazione condominiale con accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Veneto, c.n. 11 - Strevi (AL) - 15019

Lotto Unico: Unità di civile abitazione condominiale con accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Vittorio Veneto, c.n. 11 - Strevi (AL) - 15019

Lotto Unico: Unità di civile abitazione condominiale con accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Vittorio Veneto, c.n. 11 - Strevi (AL) - 15019

Lotto Unico: Unità di civile abitazione condominiale con accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Veneto, c.n. 11 - Strevi (AL) - 15019

Lotto Unico: Unità di civile abitazione condominiale con accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Veneto, c.n. 11 - Strevi (AL) - 15019

Lotto Unico: Unità di civile abitazione condominiale con accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Valore complessivo intero: €. 31.000,00

Beni in
Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Vittorio Veneto, c.n. 11

Lotto Unico

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità di civile abitazione condominiale con accessori.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strevi (AL) CAP: 15019, Via Vittorio Veneto c.n. 11

Quota e tipologia del diritto

Proprietaria esclusiva per 1000/1000 –

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 9, particella 12, subalterno 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani

Superficie mq. 63, escluse aree scoperte mq. 61,00

R.C. €. 146,42

Derivante da:

NCEU: denuncia di variazione per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione prot. 2829 /1999 del 05/10/1999: U.I.U. originaria censita a Fg. 9 mappale 11 sub 1 graffata con mappale 12 sub. 1

NCEU: Impianto meccanografico del 30/06/1987

NCT: atto di aggiornamento per variazione geometrica n. 3347 del 10/09/1999: Fg. 9 mappale 12 - E.U. di mq. 208 - fusione originarie particelle censite a Fg. 9 mappale 11 e 12

NCT: impianto meccanografico del 120/06/1984

Confini:

A nord: Vuoto su cortile comune

A Est: vano scala condominiale ed altra U.I.U. abitativa

A Sud: vuoto su strada pubblica

A Ovest: altra proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano secondo di fabbricato condominiale residenziale elevato a 3 piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto non abitabile e ad un piano interrato destinato a locali pertinenziali, ubicato nel borgo inferiore del Comune di Strevi, dotato di parcheggi esterni e servizi di pubblica di media utilità. Il fabbricato è direttamente comunicante con la strada pubblica.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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 DEL POSSESSO:

Libero / Sfitto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione condominiale con accessori

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Acqui Terme in data 15/05/2013 ai nn. 279/2013;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 14/10/2013 ai nn. 3918/355;

Importo ipoteca: € 45.200,00; Importo capitale: € 28.325,95;

Note:

Immobili interessati:

Comune di Strevi - NCEU: Fg. 9 mappale 12 sub. 6

Decreto ingiuntivo dichiarato esecutivo in data 15/05/2013.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Alba in data 14/08/2013 ai nn. 982/2013;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 07/10/2013 ai nn. 3797/344;

Importo ipoteca: € 13.000,00; Importo capitale: € 8.131,24;

Note:

Immobili interessati: Comune di Strevi - NCEU: Fg. 9 mappale 12 sub.6.

-Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme in data 25/07/2007 ai nn. 159693/15346;
Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 27/07/2007 ai nn. 4389/1001;

Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00;

Note:

Immobili interessati Comune di Strevi - NCEU: Fg. 9 mappale 12 sub. 6.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Alessandria in data 23/04/2024 ai nn. 2484;
iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/05/2024 ai nn. 2142/1784;

Note:

Immobili interessati:

Comune di Strevi - NCEU: Fg. 9 mappale 12 sub. 6

Atto di precetto notificato per la spesa complessiva di €. 124.900,73 oltre ad interessi e spese.

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:

Spese condominiale gestione esercizio 2023 - Condominio " Via Vittorio Veneto 11 " –
vedi prospetto allegato

Spese totali gestione: €. 604,86

Quota parte spettante all'immobile oggetto di valutazione: 1/6 del totale: €. 100,81

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

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

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 17/05/2006

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario esclusivo 1000/1000.

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio CASSINELLI Ernesto con studio in Acqui Terme, in data 25/11/1999, ai nn. 116465; trascritto a Acqui Terme, in data 24/12/1999, ai nn. 5438/3928.

Note:

Il [REDACTED] diventa proprietario esclusivo per scioglimento della comunione e cessione delle rispettive quote dei restanti condividenti [REDACTED], dei seguenti immobili:

Comune di Strevi:

NCEU Fg. 9 mappale 20 sub. 18

NCEU: Fg. 9 mappale 12 sub. 6

NCEU: Fg. 9 mappale 12 sub. 7

Titolare/Proprietario:

dal 17/05/2006 al 25/07/2007

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario esclusivo 1000/1000

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme, in data 17/05/2006, ai nn. 157334/13859; trascritto a Acqui Terme, in data 23/05/2006, ai nn. 2795/1908.

Note:

Immobili interessati

Comune di Strevi - NCEU: Fg. 9 mappale 12 sub. 6

La vendita è stata convenuta a corpo ed ha compreso tutti i diritti, le accessioni, pertinenze e servitù inerenti gli immobili, nonché qualsivoglia afferente relativa quota di condominiale comproprietà di enti comuni per Legge, uso, consuetudine e destinazione di condominio, nulla ragione eccettuata o riservata in capo alla parte alienante sotto l'osservanza delle condizioni e pattuizioni tutte di cui ad atto di divisione per autentica Notaio Cassinelle in data 25/11/1999 repert. 116465, cui si rinvia anche per migliore individuazione negoziale e per quant'altro nello stesso convenuto, precisato od ulteriormente richiamato, nulla ragione eccettuata o riservata in capo al cedente anche in ordine ad eventuali pertinenze od a semplici usi possessori individuali in enti come tali utilizzati.

Titolare/Proprietario:

dal 25/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario esclusivo 1000/1000

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme, in data 25/07/2007, ai nn. 159692/15345; trascritto a Acqui Terme, in data 27/07/2007, ai nn. 4388/2865.

Note:

Immobili interessati

Comune di Strevi - NCEU: Fg. 9 mappale 12 sub. 6

La vendita è stata convenuta a corpo ed ha compreso tutti i diritti, le accessioni, pertinenze e servitù inerenti gli immobili, nonchè qualsivoglia afferente relativa quota di condominiale comproprietà di enti comuni per Legge, uso, consuetudine e destinazione di condominio, nulla ragione eccettuata o riservata in capo alla parte alienante, espressamente concernendo la detta vendita gli immobili e diritti tutti (loro accessione e pertinenze) così e come ad essa parte venditrice già pertoccati in forza di originario atto di acquisto per rogito Notaio Gabriele Garbarino in data 17/05/2006 repert. 154334 / 13859 (i cui dati sostanziali dovranno in ogni caso prevalere, in ipotesi di eventuali formali difformità od incompletezze delle attuali indicazioni anche catastali soprariportate), cui si rinvia anche per migliore individuazione negoziale e per quant'altro nella stesso convenuto, precisato odulteriormente richiamato (ivi comprese le pattuizioni di cui a precedente atto di autentica Notaio Cassinelli in data 25/11/1999 repert. 116465), nulla ragione eccettuata o riservata in capo alla parte cedente, anche in ordine ad eventuali pertinenze od a semplici usi possessori individuali di enti come tali utilizzati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

[REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data al n. di prot. 964

NOTE:

Tratto dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia

Il fabbricato trovasi in Strevi in Via Vittorio Veneto sia esternamente che internamente, le sue strutture sono in precarie condizioni per cui si rende necessario un riattamento anche ai fini estetici.

Infatti sulla Via Pubblica, la facciata presente sbrecciamenti d'intonaco e la parte a terrazzo coperto conserva caratteristiche antiestetiche per l'esistenza di una copertura sconnessa.

A tale proposito, verrà resa uniforme la facciata con rifacimento parziale dell'intonaco e verrà ricostruito il tetto con relativo cornicione, verranno sostituiti i serramenti e le tinte.

Internamente verranno ricavati locali uso abitazione, aventi le normali caratteristiche civili.

In particolare verranno osservate le seguenti caratteristiche principali:

- Muri perimetrali in mattoni semipieni; Solai nuovi: in laterizio e C.a. prefabbricati;
- Tetto: in legno con manto di tegole;
- Pavimenti interni da rifare: in piastrelle tipo marmettone;
- Rivestimenti interni: in piastrelle di ceramica;
- Serramenti interni: in legno verniciati;
- Serramenti esterni: parte in legno e parte in alluminio anodizzato.
- Impianto elettrico: incassato sotto traccia;
- Impianto idrico: incassato sotto traccia;
- Scarichi: in plastica, nella fogna comunale.

Si precisa che non sono previsti aumenti di cubature, compensando la parte di nuova costruzione, ampiamente con quella da demolire.

Numero pratica: 58/81

Intestazione:

[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Variante relativa ai lavori di ristrutturazione della casa in Strevi - Via Vittorio Veneto

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/06/1981 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/10/1981 al n. di prot.

NOTE:

Lavori iniziati in data 15/07/1977 - Lavori ultimati in data 06/10/1981

Istanza richiesta agibilità depositata in data 07/10/1981

Piano sotterraneo: n. 5 vani ad uso accessorio;

Piano rialzato / terreno: vani abitabili n. 4;

Piano primo: vani abitabili n. 6;

Piano secondo: vani abitabili n. 6

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti la U.I.U., non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €.1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria di €.100,00.

Viene quindi quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad €.2.000,00

Note generali sulla conformità:

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

Note sulla conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 3 del 10/04/2012
Zona omogenea:	Aree residenziali di tipo B1 - art. 35 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio Norme Tecniche Attuazione allegate

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**
Unità di civile abitazione condominiale con accessori

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, posta in piano secondo di fabbricato condominiale residenziale, ristrutturato nei primi anni '80 - elevato a 3 piani fuori terra - oltre che ad un piano sottotetto accessibile esclusivamente per semplice ispezione / manutenzione della copertura, ed un piano interrato destinato a contenere locali ad uso cantine pertinenziali alle U.I.U. abitative.

Il fabbricato è posto nel borgo inferiore del concentrico del Comune di Strevi, in area residenziale con presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze e servizi pubblici.

L'accesso all'area residenziale viene praticato direttamente dalla sede stradale pubblica di Via Vittorio Veneto, corrente sul Fronte Sud del fabbricato condominiale.

In dettaglio, il fabbricato condominiale è realizzato con struttura portante verticale in C.A. e muratura piena di laterizio; solai interpiano in latero-cemento; tetto di copertura con orditura in travature di legno e soprastante manto in tegole piane; tamponamenti perimetrali in mattoni di laterizio, con rifinitura superfici esterne in vista, mediante intonacatura e soprastante tinteggiatura; serramenti androne e vano scala in intelaiatura metallica e vetri; non risulta la presenza di nessuna tipologia di isolamento termico addossata alle superfici delimitanti l'involucro perimetrale del fabbricato, che è costituito da rivestimento in piastrelle in grès.

Nello specifico, per quanto alla U.I.U. oggetto di stima, l'accesso viene praticato dal pianerottolo comune del vano scala attraverso un portoncino caposcala; l'U.I.U. immobiliare risulta essere composta da un corridoio d'ingresso, al fondo del quale è situato un piccolo bagno cieco, mentre sulla sinistra si può accedere a due ampie camere che affacciano sul balcone; da una di queste si ha accesso ad uno stretto cucinino, dotato di finestra, dove è alloggiata la caldaia murale a condensazione (marca Sylber). Per quanto alle finiture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelloni di marmo, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali, per le porzioni non rivestite; i locali bagno e cucinino risultano pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle in ceramica o grès, di più recente fattura; serramenti interni in legno con vetro a battente, esterni sempre in legno con vetro semplice, con tapparelle avvolgibili. Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce, con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione per produzione riscaldamento e acqua calda sanitaria), batterie radianti in ghisa; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo su mobile, vasca, wc con casetta di cacciata esterna a zaino, attacchi per lavatrice).

Per quanto al locale cantina pertinenziale, posto nel piano interrato, questi risulta alquanto umido e poco fruibile. Vi si accede scendendo un vano scala, posto in adiacenza a quello che sale alle unità abitative, dall'atrio d'ingresso; le finiture sono al grezzo, la porta d'ingresso è di metallo, non vi è traccia dell'impianto di illuminazione.

Superficie complessiva lorda unità civile abitazione di circa mq. 61,00

Superficie complessiva terrazzi / balconi pertinenziali: mq. 7,00

Superficie complessiva locali pertinenziali non comunicanti: cantina: mq. 7,00

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietaria esclusiva per 1000/1000 – [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Nel complesso l'immobile risulta in stato di abbandono.

Al fine della riattivazione dei requisiti minimi per la destinazione a civile abitazione, necessità l'attuazione di modesti interventi di ripristino delle rifiniture superficiali dei locali per l'eliminazione di screpolature sulle muratura di tramezza e conseguente rinnovo delle tinteggiature; si rende nel contempo necessario procedere alla verifica e revisione degli impianti a servizio dei locali, specie per quanto alla funzionalità e conformità alle vigenti disposizioni di legge, della caldaia autonoma menzionata in precedenza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali di civile abitazione in piano secondo	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
Balcone pertinenziale in piano secondo	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
locale cantina pertinenziale in piano interrato	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
		75,00		68,00

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:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Acqui Terme;
 Ufficio del registro di Alessandria - Acqui Terme;
 Ufficio tecnico di Strevi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Omi
 Semestre II - 2023
 Provincia di Alessandria
 Comune di Strevi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Centro urbano
 Residenziale
 Abitazione civile
 Valore MAX unitario: €/mq. 760,00
 Valore MIN unitario: €/mq. 620,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali, riviste di settore, annunci di vendita

immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Unità di civile abitazione condominiale con accessori. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.570,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Com- plessivo</i>
Locali principali di civile abitazione in piano secondo	61,00	€ 620,00	€ 37.820,00
Balcone pertinenziale in piano secondo	3,50	€ 250,00	€ 875,00
locale cantina pertinenziale in piano interrato	3,50	€ 250,00	€ 875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.570,00
Valore corpo			€ 39.570,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.570,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore di- ritto e quota</i>
Unità di civile abitazione condominiale con accessori	Abitazione di tipo popolare [A4]	68,00	€ 39.570,00	€ 39.570,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Abbattimento del 15% sul valore globale in relazione allo effettivo stato dei luoghi	€ -5.935,00
Spese tecniche per predisposizione APE	€ -350,00
Arrotondamento per difetto	€ -285,00
Spese tecniche per regolarizzazione edilizio urbanistica - diversa distribuzione spazi interni	€ -2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.000,00
---	--------------------

Acqui Terme, li 12 / 09 / 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo