

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **74/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
Martedì 17 Ottobre 2023 – ore 10.30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare 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 Roma c.n. 6 - Morsasco (AL) - 15010

**Lotto:** 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare di civile abitazione residenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietario esclusivo 1000/1000

Comune di Morsasco – Via Roma c.n. 6

Foglio 6, particella 561, subalterno /, scala /, interno /, piano S1-1-2-3,

Categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 6,00,

Superficie 117,00 escluse aree scoperte mq. 116,00,

R.C. €. 371,85

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Via Roma c.n. 6 - Morsasco (AL) - 15010

**Lotto:** 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare di civile abitazione residenziale

**Libero**

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Roma c.n. 6 - Morsasco (AL) - 15010

**Lotto:** 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare di civile abitazione residenziale

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

### 4 Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma c.n. 6 - Morsasco (AL) - 15010

**Lotto:** 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare di civile abitazione residenziale

**Creditori Iscritti:**

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Roma c.n. 6 - Morsasco (AL) - 15010

**Lotto:** 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare di civile abitazione residenziale

**Comproprietari:** NO

## 6 **Misure Penali**

**Beni:** Via Roma c.n. 6 - Morsasco (AL) - 15010

**Lotto:** 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare di civile abitazione residenziale

**Misure Penali:** NO

## 7 **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Roma c.n. 6 - Morsasco (AL) - 15010

**Lotto:** 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

**Corpo:** Unità immobiliare di civile abitazione residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8 **Prezzo**

**Bene:** Via Roma c.n. 6 - Morsasco (AL) - 15010

**Lotto:** 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori

**Valore complessivo intero:** 34.000,00

Beni in **Morsasco (AL)**  
Località/Frazione  
Via Roma c.n. 6

**Lotto: 1 - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori**

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

Data di presentazione: 14-04-2023

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

**Identificativo corpo: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Morsasco (AL) CAP: 15010, Via Roma c.n. 6**

**Quota e tipologia del diritto:**

Proprietario esclusivo 1000/1000

Eventuali comproprietari: NO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Morsasco – Via Roma c.n. 6

Foglio 6, particella 561, subalterno /, scala /, interno /, piano S1-1-2-3,

Categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 6,00,

superficie 117,00 escluse aree scoperte mq. 116,00,

R.C. €. 371,85

Derivante da:

NCEU: Denuncia di costituzione fabbricato urbano prot. n. AL0156606 del 14/03/2007:

Fg. 6 mappale. 561

NCT: Tipo mappale per passaggio fabbricato rurale ad ente urbano prot. AL0056513 del 38/02/2007:

Fg. 6 mappale 561 di mq. 57, ( ex mappale 111 con diritto alla corte comune mappale 114 del fg. 6 )

Confini:

A nord: strada pubblica - Via Barbacane;

A Est: altra U.I.U.: Fg. 6 mappale 563

A sud: corte comune con altre U.I.U.: Fg. 6 mappale 114 e altra U.I.U.: Fg. 6 mappale 562

A Ovest: altra U.I.U.: Fg. 6 mappale 108

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

Note: La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione alla errata rappresentazione per effettiva estensione e sviluppo del vano scala da quota piano terra rialzato a quota piano sottotetto, nonché per omessa rappresentazione del piccolo locale ripostiglio / armadio a muro, posto in piano secondo ed erronea indicazione delle altezze dei vani e locali, il tutto in riferimento a precedente denuncia prot. AL0156606 del 14 / 03 / 2007. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate –

Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per rettifica rappresentazione grafica, relativamente alla U.I.U. di cui a Foglio 6, particella 561 del Comune di Morsasco, per le difformità ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €1.500,00.

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

Trattasi di unità di civile abitazione residenziale semi indipendente con accesso da piccolo cortile comune censito a Fg. 6 mappale 114, comunicante direttamente con la sede stradale pubblica, facente parte di complesso immobiliare urbano a schiera suddiviso in più unità immobiliari a destinazione residenziale, posto nel concentrico del nucleo urbano del Comune di Morsasco, caratterizzato nel dettaglio dalla presenza in massima parte di fabbricati a destinazione residenziale ed unità immobiliari commerciali a vario titolo; servizi di urbanizzazione primaria e secondaria presenti; aree a verde ed a parcheggio scarsamente distribuite nelle immediate vicinanze della unità immobiliare oggetto di stima.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Cremolino – Orsara Bormida – Prasco – Strevi – Trisobbio – Visone.

### Attrazioni paesaggistiche:

Lo stemma è un castello con merli guelfi, su campo Azzurro.

Il Comune negli atti e nel sigillo si identifica col nome Morsasco e con lo stemma.

Tale stemma, concesso con D.P.R. 01/02/1957, è così raffigurato: D'azzurro, al castello d'argento, murato di nero, torricellato di un pezzo centrale, merlato alla guelfa, aperto e finestrato del campo, fondato su campagna di verde. Ornamenti esteriori da Comune. (Estratto dallo Statuto Comunale approvato con deliberazione del consiliare n. 25 in data 28 novembre 2002).

### Attrazioni storiche:

Nella preistoria il territorio di Morsasco fu abitato dai Liguri Stazielli.

Furono sottomessi dai Romani dopo una lunga e sanguinosa guerra nel 172 A.C.

Con la caduta dell'Impero Romano, le nostre terre subirono l'onta delle invasioni barbariche: passarono, o meglio "calpestarono" la nostra regione i Goti, i Visigoti, gli Ostrogoti, gli Unni, i Burgundi, i Longobardi ed i Franchi, antenati di quelle truppe spagnole, francesi e tedesche che nei secoli successivi percorsero il nostro paese.

Le prime notizie certe di Morsasco risalgono al 1224 e precisamente alla donazione da parte dei Marchesi del Bosco, unitamente ad altri territori monferrini, alla Repubblica di Genova. Morsasco passò quindi dai Marchesi del Bosco ai Malaspina di Cremolino.

Violante Malaspina, figlia ed erede dell'ultimo marchese nel 1530 portò in dote Morsasco al marito, il conte Gio. Batta Lodron, un colonnello dell'imperatore Carlo V di origine trentina.

I conti di Lodrone tennero il feudo sino al 1599 quando, estintasi la linea maschile, lo stesso tornò alla Camera Ducale.

Vincenzo I Gonzaga, Duca del Monferrato, vendette a Barnaba Centurione Scotto di Genova il feudo di Morsasco il 21 di luglio 1599 con il titolo Marchionale.

Il Paese seguì il destino del Monferrato sino all'avvento dei Savoia nel 1708, entrando a far parte del Regno di Sardegna prima, quella del Regno d'Italia poi, ed infine quella della Repubblica Italiana sino ai giorni nostri.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiaria a rogito di Notaio LAMANNA Luca con studio in Acqui Terme in data 25/06/2007 ai nn. 3425/1985;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 02/07/2007 ai nn. 3849/873;

Importo ipoteca: € 97.500,00 - Importo capitale: € 65.000,00;

Durata: 30 anni

Immobili interessati: Comune di Morsasco (AL) - Via Roma c.n. 6 N.C.E.U.: Fg. 6 mappale 591 .

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di UNEP - Tribunale di Alessandria in data 07/03/2023 ai nn. 930;

iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/03/2023 ai nn. 1313/1104;

Immobili interessati: Comune di Morsasco (AL) - Via Roma c.n. 6 N.C.E.U.: Fg. 6 mappale 561

Valore pignorato: € . 54.803,02 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare di civile abitazione residenziale

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non specificato

**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:** NO

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

#### **Note Indice di prestazione energetica:**

In relazione alle particolari condizioni dello stato attuale dei luoghi, anche se risulta non funzionante l'impianto di riscaldamento interno ai vani principali di abitazione, l'immobile risulta essere assoggettato 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:

dal 14/02/1977 al 25/06/2007.

In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Acqui Terme, in data 05/05/1979, ai nn. 30/3779; trascritto a Acqui Terme, in data 08/05/1979, ai nn. 1674/1372.

### Note:

Immobili costituenti l'attivo ereditario - fra gli altri -:

Piccolo fabbricato rurale in rovina, composto: - Piano terra: piccolo cantina e stalletta; - Piano primo: piccola camera e cucinino con soprastante solaio.

Al NCT: partita 367 - Fg. 6 mappale 111 - F.R. di mq. 57,00, con diritto alla corte mappale 114, legato al

Pubblicazione in data 11/03/1977 a rogito Notaio FERRANDINO Silvestro registrato in Genova (GE) il 28/03/1977 n. 4597.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI Accettazione tacita eredità riferita ad atto di divisione 20/06/1980 repert. 78845 trascritta in data 28/03/2023 ai nn. 1465 / 1238.

*NOTA BENE Ben che l'immobile fosse stato già originariamente di proprietà esclusiva del [REDACTED] in forza della successione testamentaria della Madre: [REDACTED], di cui ai richiami sopra riportati, lo stesso fabbricato è stato compreso nell'atto di divisione rogito Notaio PORCILE Giovanni con studio in Genova repert. 78845/16910 in data 20/06/1980 trascritto ai nn. 2248/2837 in data 19/07/1980 intercorso tra i [REDACTED] (Fratello e Sorella).*

### Titolare/Proprietario:

dal 25/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio LAMANNA Luca con studio in Acqui Terme , in data 28/06/2007, ai nn. 3424/1984; trascritto a Acqui Terme, in data 02/07/2007, ai nn. 3848/2488.

Note: [REDACTED] la proprietà esclusiva per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato posa su più livelli composta da cantina soppalcata e locale di sgombero al piano seminterrato, da due vani al primo piano, da due vani ed accessori al piano secondo e da sottotetto al piano terzo, con diritto alla corte comune riportata al NCT a Fg. 6 mappale 114.

*Continuità delle trascrizioni: Si*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 39/ 2007 prot. 2836 del 21/09/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita'

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Oggetto: Interventi di manutenzione e risanamento

Presentazione in data 21/09/2007 al n. di prot. 2836

## NOTE:

Bagno al piano secondo: . rimozione di pavimentazione esistente in piastrelle di monocottura e del rivestimento pareti in piastrelle smaltate; - rimozione di sanitari ed accessori; - adeguamento alle norme di legge dell'impianto idrico sanitario; - adeguamento impianto termico ed elettrico a norme di legge Balconi sul cortile interno al piano primo e secondo rimozione dell'attuale pavimentazione in piastrelle; - formazione di impermeabilizzazione dell'estradosso dei balconi, previa posa di guaine di tela catramata, su primer a caldo; - successiva posa di nuove piastrelle per esterni, antigelive; fornitura e posa di caldaia murale stagna, con produzione di acqua calda, nel locale sgombero ( WC ), presente sul balcone al 2° piano, della capacità necessaria al fabbisogno del piano secondo. Tetto del fabbricato - ripassatura dell'estradosso per riposizionamento di alcuni coppi in slittamento; - fornitura e posa di pannelli isolanti in poliuretano di spessore adeguato, posizionati entro gli spazi dell'orditura in legno nell'intradosso del tetto.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

Note: 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 €.60,00.

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

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 12 del 05/03/2018
Zona omogenea:	Area di tipo A - Centro storico - Sottozona A/2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 delle vigenti N.T.A. - vedi stralcio normativa allegato a tavola inquadramento

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto  
**Unità immobiliare di civile abitazione residenziale**

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza dell'immobile, costituito da un'unità immobiliare residenziale, facente parte di fabbricato di vecchissima costruzione, posto nell'agglomerato urbano storico del concentrico del Comune di Morsasco.

Sono poi state raffigurate le situazioni attuali dell'unità immobiliare, di cui all'elaborato cartografico, contenente anche la fotografia aerea e lo stralcio della mappa catastale del Foglio 6 del Comune di Morsasco,



nei quali è stato inquadrato il fabbricato, comprendente l'U.I.U. oggetto di stima. Inoltre, sono stati rilevati i fotogrammi dell'esterno e dell'interno dell'immobile, che sono stati fascicolati.

L'accesso all'interno dell'unità immobiliare viene praticato esternamente da rampa di scala e ballatoio, nonché internamente attraverso androne e vano scala, con sviluppo dipartentesi da quota piano terra rialzato, fino a quota piano secondo sottotetto; tale accesso e percorso risulta gravato di servitù di passaggio a favore della limitrofa proprietà [REDACTED], di cui alla U.I.U. censita a Fg. 6 mappale 114, derivante da disposizioni testamentarie del capostipite [REDACTED], dante causa comune delle ditte intestatarie; per migliore comprensione si rimanda alla consultazione del testamento olografo, allegato in copia alla presente.

Trattasi di unità immobiliare residenziale semi indipendente, inserita in un organismo edilizio di non recente costruzione, costituito da altre U.I.U. sempre a destinazioni residenziali, addossate fra loro, con pareti confinanti in aderenza.

Per quanto alle caratteristiche costruttive, l'U.I.U. è strutturalmente costituita da murature portanti in laterizio e lapideo, orizzontamenti in putrelle e voltini in laterizio, tetto di copertura oggetto di recenti interventi di risanamento e ristrutturazione, costituito da orditura in legno e manto di copertura in tegole piane; non vi è alcuna presenza di isolamento termo/acustico, né tanto meno di impermeabilizzazione.

L'accesso principale viene praticato attraverso un portoncino in legno, localizzato sul fronte Est del fabbricato, prospettante sul cortile interno, il tutto comune con altre U.I.U.

I locali principali destinati a vani di civile abitazione sono così suddivisi: al piano primo ampio locale destinato a soggiorno ed altro locale attiguo con balcone e latrina esterna pertinenziale; al piano secondo, locale cucina con servizio igienico, piccolo locale ripostiglio e camera a quota sopraelevata, con balcone e latrina esterna pertinenti (ora utilizzata quale C.T.).

Ai locali accessori in piano seminterrato vi si accede da distinte porte di accesso e recesso in legno, localizzate sempre sul fronte Est del fabbricato a quota piano cortile comune; al piano terzo sottotetto, locale ad uso solaio al rustico senza alcuna rifinitura e dotazione impiantistica.

Internamente i locali si presentano carenti di manutenzione, con pavimenti in piastrelle di monocottura, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinte, serramenti interni ed esterni alcuni in alluminio, con vetri semplice ed altri in legno sempre con vetri semplici, e persiane / scuri in legno. Per quanto al piano calpestio del solaio quota piano primo, è stata accertata la presenza di un grave dissesto statico delle strutture portanti, tanto da rendere inutilizzabile l'uso dei locali; si evidenzia la presenza in più punti del distacco degli intonaci su pareti e soffitti nei locali abitativi in piano primo e secondo. I balconi posti in fregio al fronte Nord presentano situazioni di ammaloramento delle rifiniture con distacco delle pavimentazioni e conseguente dissesto delle strutture portanti dei solai a sbalzo per la prolungata esposizione agli agenti atmosferici.

Per quanto all'impiantistica, internamente alla U.I.U. sono state rinvenute le linee elettriche di distribuzione apparentemente funzionanti, nonché impianto idrico sanitario per distribuzione acqua calda ( boiler elettrico ) e fredda a servizio dei locali bagno e cucina; in aggiunta è presente la linea di distribuzione ed alimentazione dell'impianto gas metano per blocco cucina e caldaia ( attualmente rimossa ). Si rende necessario un controllo generale degli impianti, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Superficie complessiva di circa mq **205,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nello stato attuale dei luoghi si presenta in avanzato stato di vetustà e degrado, con necessità di urgenti interventi di risanamento, sia statico che conservativo per la presenza principalmente di fenomeni di dissesto delle strutture portanti; per quanto alle dotazioni impiantistiche si rende pure necessaria l'attuazione di ingenti interventi di adeguamento e ripristino delle linee, in conformità alle vigenti prescrizioni normative di settore.

**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 effettiva dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie lorda utile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali accessori in piano seminterrato	sup lorda di pavimento	57,00	0,50	28,50
Locali accessori in piano soppalcato	sup lorda di pavimento	15,00	0,30	4,50
Locali di abitazione in piano primo e secondo	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Locale accessorio in piano sottotetto	sup lorda di pavimento	31,00	0,30	9,30
balcone pertinenziale in piano primo e secondo	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		<b>205,00</b>		<b>139,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero 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 nonchè sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Morsasco

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme, Genova ;

Uffici del registro di Acqui Terme, Genova;

Ufficio tecnico di Morsasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori OMI - Semestre II - 2022

Provincia di Alessandria

Comune di Morsasco;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Centro urbano

Destinazione : Residenziale - Abitazione civile

Valore unitario Min: €/mq. 570,00

Valore unitario Max: €/mq. 760,00

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari locali, riviste di settore, annunci di vendite immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi:****Unità immobiliare di civile abitazione residenziale. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore U- nitario</i>	<i>Valore Com- plessivo</i>
Locali accessori in piano seminterrato	28,50	€ 200,00	€ 5.700,00
Locali accessori in piano soppalcato	4,50	€ 150,00	€ 675,00
Locali di abitazione in piano primo e secondo	96,00	€ 570,00	€ 54.720,00
Locale accessorio in piano sottotetto	9,30	€ 200,00	€ 1.860,00
balcone pertinenziale in piano primo e secondo	1,50	€ 150,00	€ 225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.180,00
Valore corpo			€ 63.180,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.180,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare di civile abitazione residenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	139,80	€ 63.180,00	€ 63.180,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Deprezzamento del 40% relativo all'effettivo stato dei luoghi	€ -25.272,00
Spese tecniche per aggiornamento censimento catastale non conforme allo stato dei luoghi	€ -1.500,00
Spese tecniche per regolarizzazione edilizio / urbanistica immobile	€ -2.000,00
Spese tecniche per predisposizione Attestato Prestazione Energetica	€ -350,00
Arrotondamento per difetto	€ -58,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€34.000,00</b>
---	-------------------

Acqui Terme , li 31/08/2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabrizio Grillo**

