

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **71/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Martedì 24 Settembre 2024 - ore 10.30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. ROBERTA BRERA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Unità di civile abitazione residenziale

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

Comune di Incisa Scapaccino (AT) 14045 – Via San Lorenzo c.n. 105/6

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale

Categoria: Abitazione in villini [A7]



Foglio 16, particella 809, piano T-1,
Categoria A/7, classe U, consistenza 6,00,
superficie mq. 144,00 escluse aree scoperte mq. 135,00,
R.C.: €. 464,81

2. Stato di possesso

Comune di Incisa Scapaccino (AT) 14045 – Via San Lorenzo c.n. 105/6

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Comune di Incisa Scapaccino (AT) 14045 – Via San Lorenzo c.n. 105/6

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Comune di Incisa Scapaccino (AT) 14045 – Via San Lorenzo c.n. 105/6

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale

Creditori Iscritti:



5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Comune di Incisa Scapaccino (AT) 14045 – Via San Lorenzo c.n. 105/6

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Comune di Incisa Scapaccino (AT) 14045 – Via San Lorenzo c.n. 105/6

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Comune di Incisa Scapaccino (AT) 14045 – Via San Lorenzo c.n. 105/6

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Comune di Incisa Scapaccino (AT) 14045 – Via San Lorenzo c.n. 105/6

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale

Valore complessivo intero: €. 138.000,00

Beni in
Comune di **Incisa Scapaccino (AT) 14045**
Via San Lorenzo, c.n. 105/6

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

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 residenziale.

Abitazione in villini [A7] sito in Incisa Scapaccino (AT) CAP: 14045, Via San Lorenzo c.n. 105/6

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 16, particella 809, piano T-1,
Categoria A/7, classe U, consistenza 6,00,
superficie mq. 144,00 escluse aree scoperte mq. 135,00,
R.C.: €. 464,81

Derivante da:

NCEU: Ultimazione di fabbricato urbano prot. AT0140020 del 07/10/2010

NCEU: Costituzione fabbricato urbano prot. AT0006029 del 19/01/2009

NCT: Tipo mappale prot. AT0189650 del 24/11/2008: E.U. di mq. 660,00

NCT: Frazionamento prot. AT0111452 del 07/12/2005: seminativo di mq. 910,00

NCT: Impianto meccanografico 02/01/1976: particelle originali censite con i nn. 185, 483

Confini:

A Nord: mappale 175;

A Est: mappale 805 – urbano;

A Sud: mappale 784 - area comune di accesso;

A Ovest: mappale 810 - urbano

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

Nulla da segnalare in difformità tra lo stato accertato dei luoghi in sito e quanto dichiarato relativa al censimento catastale attuale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare di civile abitazione facente parte di costruzione bifamiliare, con accesso indipendente da strada ed andito di uso comune, costituita da fabbricato elevato a due piani fuori terra, con accessori ed ampia area cortilizia pertinenziale circostante delimitata da recinzione in parte da completare.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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 dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione residenziale

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il 29/07/2008,
a favore di [REDACTED]

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio GILI Giorgio con studio in Asti
in data 28/12/2006 ai nn. 28609/9072;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/01/2007 ai nn. 81/17;

Importo ipoteca: € 600.000,00;

Importo capitale: € 300.000,00;

Note:

Durata: 20 anni

Immobili interessati: NCT: Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 783, 787

Annotazione: Restrizione dei beni: presentata in data 29/06/2007 reg. gen. 3796, reg. part. 476 Frazionamento in quota: presentata in data 13/08/2007 reg. gen. 4728 reg. part. 595

Estinzione totale: comunicazione 479 del 24/07/2008 - cancellazione totale eseguita in data 29/07/2008.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 13/11/2009
a favore di [REDACTED]

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio TORELLO Eugenio con studio in Nizza Monferrato in data 31/05/2007 ai nn. 111218/13677;
Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 01/06/2007 ai nn. 3126/699;

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 200.000,00;

Note:

Durata: 30 anni

Immobili interessati:

NCT Comune di Incisa Scapaccino

Fg. 16 mappale 787

Annotazione: Erogazione a saldo: presentata in data 07/11/2007 reg. gen. 6312 reg. part. 819 Estinzione totale: comunicazione 628 del 11/11/2009 - cancellazione totale eseguita in data 13/11/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il 14/03/2008
a favore di [REDACTED]

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio TORELLO Eugenio con studio in Nizza Monferrato in data 20/07/2007 ai nn. 111435/13856;
Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 25/07/2007 ai nn. 4324/990;

Importo ipoteca: € 120.000,00;

Importo capitale: € 60.000,00;

Note: Durata: 11 anni

Immobili interessati:

NCEU Comune di Incisa Scapaccino Fg. 16 mappale 798 sub. 4

Annotazione: Erogazione a saldo: presentata in data 10/10/2007 reg. gen. 5798 reg. part. 769 Cancellazione totale: presentata il 14/03/2008 reg. gen. 1341 reg. part. 186.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata
a favore di [REDACTED]

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio TORELLO Eugenio con studio in Nizza Monferrato in data 01/04/2009 ai nn. 113501/15573;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 02/04/2009 ai nn. 1616/229;

Importo ipoteca: € 440.000,00;

Importo capitale: € 220.000,00;

Note:

Durata: 20 anni

Immobili interessati:

NCT Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809, 811

NCEU Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809, 811

Annotazione: Restrizione dei beni: presentata in data 16/03/2010 reg. gen. 1323 reg. part. 168 Riduzione di somma: presentata in data 18/12/2018 reg. gen. 5282 reg. part. 589

Erogazione a saldo: presentata in data 18/12/2018 reg. gen. 5283 reg. part. 590.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa / riscossione annotata

a favore di [REDACTED]

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio TORELLO Eugenio con studio in Nizza Monferrato in data 02/03/2010 ai nn. 114498/16367;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/03/2010 ai nn. 1269/264;

Importo ipoteca: € 328.000,00;

Importo capitale: € 164.000,00;

Note:

Durata: 25 anni

Immobili interessati:

NCEU Comune di Incisa Scapaccino Fg. 16 mappale 809

Annotazione: Erogazione a saldo: presentata in data 10/02/2011 reg. gen. 602 reg. part. 57

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 27/03/2017,

a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio TORELLO Eugenio con studio in Nizza Monferrato in data 29/10/2012 ai nn. 117415/18497;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 31/10/2012 ai nn. 4129/429;

Importo ipoteca: € 100.000,00;

Importo capitale: € 50.000,00;

Note:

Durata: 20 anni

Immobili interessati:

NCT: Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809 - E.U. di mq. 660,00

NCEU: Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809 - Categ. A/7 cl. U di Vani 6,00

Annotazione: Estinzione totale: comunicazione 113 del 13/03/2017 - cancellazione totale eseguita in data 27/03/2017.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio TORELLO Eugenio con studio in Nizza Monferrato in data 09/02/2017 ai nn. 121856/21472;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 13/02/2017 ai nn. 548/54;

Importo ipoteca: € 150.000,00;

Importo capitale: € 75.000,00;

Note:

Durata: 25 anni

Immobili interessati:

NCT: Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809 - E.U. di mq. 660,00

NCEU: Comune di Incisa Scapaccino: FG. 16 mappale 809 - Categ. A/7 cl. u di vani 6,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa / riscossione attiva

a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 04/12/2019 ai nn. 1069/1019;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 05/12/2019 ai nn. 5099/515;

Importo ipoteca: € 75.820,62; Importo capitale: € 37.910,31;

Note:

Immobili interessati:

NCEU: Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809 - categ. A/7 cl. U di vani 6,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata
a favore di [REDACTED]

Derivante da Decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Alessandria in data 08/03/2022 ai nn. 318/2022;
Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 22/11/2022 ai nn. 5255/499;

Importo ipoteca: € 25.000,00;

Importo capitale: € 6.899,10;

Note:

Immobili interessati:

NCEU: Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809 - categ. A/7 cl. U di vani 6,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Alessandria
in data 12/07/2022 ai nn. 3264/2022

iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 25/08/2022 ai nn. 3962/3231;

Immobili interessati:

NCEU: Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809 - categ. A/7 cl. U di vani 6,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Giudice di Pace di Pesaro in data 12/09/2023 ai nn. 458;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/11/2023 ai nn. 5137/355;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 4.222,70;

Note:

Immobili interessati:

NCEU: Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809 - categ. A/7 cl. U di vani 6,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili a rogito di Tribunale di Alessandria in data 14/02/2024 ai nn. 115199/2024

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 18/03/2024 ai nn. 1192/977;

Immobili interessati:

NCEU: Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 809 - categ. A/7 cl. U di vani 6,00.

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:

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:

dal 15/12/1999 al 20/03/2006

[REDACTED]

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio GABEL Roberto con studio in Alessandria, in data 15/12/1999, ai nn. 182622;

Trascritto a Acqui Terme, in data 14/01/2000, ai nn. 182/121.

Note:

[REDACTED] diviene proprietaria esclusiva per la quota di 1000/1000 dell'immobile censito al N.C.T. del Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 185 per donazione accettata da parte [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

dal 20/03/2006 al 02/03/2010

[REDACTED] - prop.

1000/1000.

bifamiliare ad uso residenziale interamente distribuita sul piano terreno con annesso tettoie coperte e locale sottotetto non abitabile. Nel complesso la villa bifamiliare occuperà un volume di mc. 660,00 a fronte dei mc. 695,00 ammessi ed avrà una superficie coperta pari a mq. 290,70 a fronte di una superficie coperta ammessa di mq. 295,20.

Numero pratica: DIA prot. 3114 / 2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante finale al Permesso di Costruire n. 14 del 31/03/2008 - Lotto 4 - porzione B

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/07/2010 al n. di prot. 3114

NOTE: /

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

Si segnala che i locali in piano sottotetto vengono utilizzati all'attualità come locali abitativi - zona notte - anche usabili per mancanza dei requisiti minimi igienico sanitari.

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.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica;

note:

Si richiama il contenuto della Convenzione urbanistica 05/11/2005 a firma del Notaio GILI Giorgio con studio in Asti, repert. 23917 / 6874, trascritta ad Acqui Terme in data 19/11/2005 ai nn. 6264 / 3984 intercorsa tra il Comune di Incisa Scapaccino e i [REDACTED], avente per oggetto la regolamentazione dell'attività edificatoria sull'immobile censito al N.C.T. del Comune di Incisa Scapaccino: Fg. 16 mappale 185, 483.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Unità di civile abitazione residenziale**

Il sottoscritto Arch. Fabrizio Grillo, ad adempimento dell'incarico ricevuto, dopo aver eseguito sopralluogo e conseguentemente dopo aver visionato il compendio immobiliare, costituito da un'unità abitativa bifamiliare (cioè, in aderenza con altra unità abitativa), con area esterna pertinenziale, parzialmente recintata, riferisce quanto in appresso.

Trattasi di fabbricato costruito in epoca recente (anno 2010), costituito da unità principale abitativa in piano terra, ed accessori pertinenziali in piano primo/sottotetto, accessibile da scala interna a vista, il tutto entrostante ad area a corte esclusiva pertinenziale, con zone a verde (prato) e basso muretto di delimitazione e soprastante cancellata e cancelli pedonale/carraio.

Il compendio immobiliare così identificato è inserito in un contesto prettamente agricolo, caratterizzato dalla presenza di un insediamento residenziale, a seguito di Piano di edilizia convenzionata privata (PECLI), con fabbricati di civile abitazione, con area comune di accesso e manovra.

L'accesso principale al fabbricato è praticato dal fronte Sud, sul quale è localizzata l'ampia area comune che si diparte dalla Via Pubblica (Via San Lorenzo); l'area esterna risulta asfaltata con marciapiedi in autoblocanti.

In dettaglio, il fabbricato in oggetto risulta essere elevato a due piani fuori terra, privo di cantinato, realizzato su platea di fondazione in C.A., muratura portante in mattoni - tipo poroton, orizzontamenti in latero-cemento, tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole curve (simil coppo).

Le facciate esterne si presentano in parte rivestite in mattoni paramano e in parte in intonaco colorato; tra il fabbricato in oggetto e quello in aderenza è presente una zona porticata passante, all'interno della quale è stata posata una struttura posticcia di separazione.

Per quanto alle rifiniture interne:

- piano primo seminterrato: locali destinati a cantina, C.T., deposito attrezzi di ampia altezza utile, con piano di calpestio in battuto di Cls. e terra; intonaco rustico sulle pareti ed in nuda muratura in pietra per quanto al locale cantina, serramenti in legno e ferro con specchiature in vetri semplici; impiantistica di dotazione: luce forza per illuminazione e prese; porticato di accesso pertinenziale con struttura portante in C.A. ed soprastante orizzontamento in latero-cemento, con superfici in vista intonacate e piano calpestio in lastre di pietra.

- piano terra e primo/sottotetto: locali destinati a civile abitazione residenziali (il piano superiore è però solamente usabile); è composta al piano terra da ampia zona soggiorno con disimpegno alle camere e scala a vista per accedere al piano superiore. Cucina abitabile con affaccio sulla zona rivolta a Nord e aperta sul locale soggiorno, corridoio di disimpegno, ampio locale bagno, camera da letto e locale lavanderia (utilizzato impropriamente come camera da letto).

Al piano superiore, accessibile tramite vano scala in muratura con ringhiera, si accede ad una zona di arrivo aperta sul vano scala, oltre ad altri locali abitativi: locale bagno di servizio e lavanderia, oltre ad un piccolo ripostiglio e due camere.

I pavimenti sono in monocottura, intonaci al civile con soprastanti tinte su pareti verticali ed orizzontali; nel locale sottotetto, i soffitti sono costituiti da perlinato in legno a vista; rivestimenti in piastrelle di monocottura per locale bagno (a diverse altezze); serramenti interni in porte in legno e portoncini d'ingresso blindato, con serrature di sicurezza; serramenti esterni costituiti da finestre in intelaiatura di alluminio, finitura in legno con vetri a tenuta termica, dotati di persiane in legno ed inferriate.

Impiantistica di dotazione: luce forza per illuminazione e prese, TV, impianto idrico sanitario per acqua calda e fredda locali bagno e cucina - apparecchiature igienico sanitarie presenti, lavabo a colonna, bidet e wc, vasca da bagno; impianto di riscaldamento con generatore localizzato in vano proprio sul retro, costituito da

caldaia murale (marca Immergas), con circuito di alimentazione all'impianto di distribuzione sottopavimento nei vani di abitazione; impianto di scarico acque reflue collegato alla fognatura.

Superficie lorda complessiva alloggio ed accessori: mq 195,00 circa

Superficie area scoperta pertinenziale: mq. 515,00 circa

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000

Superficie complessiva di circa mq **710,00**

Condizioni generali dell'immobile:

In conclusione, occorre evidenziare alcune modeste screpolature dell'intonaco, presenti lungo le pareti all'interno ed all'esterno dell'immobile, forse dovute a problemi di assestamento della struttura, nonostante il fabbricato si presenti in ottime condizioni di conservazione, con materiali e finiture di pregio.

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 di abitazione in piano terra	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Locali accessori in piano primo sottotetto	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Porticati accessori	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Area cortilizia pertinenziale	sup esterna lorda	515,00	1,00	515,00
		710,00		710,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2023

Zona: Extraurbana / Rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione in villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 810,00

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 Incisa Scapaccino

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Incisa Scapaccino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre II - 2023

Provincia di Asti

Comune di Incisa Scapaccino;

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

Residenziale

Abitazione civile in villino

Valore unitario MIN: €/mq. 550,00

Valore unitario MAX: €/mq. 810,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali - riviste di settore -à annunci di vendita immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Unità di civile abitazione residenziale. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Com- plessivo</i>
Locali di abitazione in piano terra	110,00	€ 750,00	€ 82.500,00
Locali accessori in piano primo sottotetto	50,00	€ 650,00	€ 32.500,00
Porticati accessori	35,00	€ 500,00	€ 17.500,00
Area cortilizia pertinenziale	515,00	€ 25,00	€ 12.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.375,00
Valore corpo			€ 145.375,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.375,00

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 di civile abitazione residenziale	Abitazione in villini [A7]	710,00	€ 145.375,00	€ 145.375,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Abbattimento del 5% sul valore globale in relazione allo effettivo stato dei luoghi	€ -7.268,75
Arrotondamento per difetto	€ -106,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 138.000,00
---	---------------------

Acqui Terme, 10-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Fabrizio Grillo". To the right of the signature is a circular blue stamp. The text within the stamp, starting from the top and moving clockwise, includes: "ALBO ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - AI", "Bez. A", "Architetto", "FABRIZIO GRILLO", and "N° 418" with a small star symbol at the bottom right.