

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

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **251/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Abitazione di  
tipo economico**

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: [silvio.prato@alice.it](mailto:silvio.prato@alice.it)

Pec: [silvio.prato@geopec.it](mailto:silvio.prato@geopec.it)

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Bolla Cunietti n°25 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico

**Corpo:** A

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

omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, foglio 6, particella 79, subalterno 1, indirizzo Via Bolla Cunietti n.25, scala U, interno 1, piano T-1-2, comune Castelnuovo Bormida, categoria A/3, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie 150 mq., rendita € 317,62

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Bolla Cunietti n°25 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Bolla Cunietti n°25 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Bolla Cunietti n°25 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omissis

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Bolla Cunietti n°25 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Bolla Cunietti n°25 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Bolla Cunietti n°25 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Bolla Cunietti n°25 - Castelnuovo Bormida (AL) - 15017

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo economico

**Valore complessivo intero:** 40.650,00

Beni in **Castelnuovo Bormida (AL)**  
Località/Frazione  
Via Bolla Cunietti n°25

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico**

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

Data di presentazione: 03-11-2023

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

Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bolla Cunietti n°25**

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

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, foglio 6, particella 79, subalterno 1, indirizzo Via Bolla Cunietti n.25, scala U, interno 1, piano T-1-2, comune Castelnuovo Bormida, categoria A/3, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie 150 mq., rendita € 317,62

Confini: La Via Bolla Cunietti, il mappale 77, il mappale 79 sub.4, il mappale 79 sub.5, il mappale 80 ed il mappale 82 (corte comune ai num.83, 84, 87, 88, 659, 662 Fg.6 e ad enti urbani Fg.6)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:

Che al piano terreno (lato sud-ovest) è stata demolita la tramezzatura che divideva la piccola cucina dalla cantina ed è stata realizzata una più ampia cucina

Che al piano terreno è stata demolita quasi totalmente la piccolissima scala esterna che dal piano terreno dava accesso al terrazzo soprastante alla nuova cucina come sopra ricavata

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare.

Rispetto alla planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente consulenza si è constatato:

Che al piano terreno (lato sud-ovest) è stata demolita la tramezzatura che divideva la piccola cucina dalla cantina ed è stata realizzata una più ampia cucina

Che al piano terreno è stata demolita quasi totalmente la piccolissima scala esterna che dal piano terreno dava accesso al terrazzo soprastante alla nuova cucina come sopra ricavata

Variazione catastale DOCFA per la corretta rappresentazione della consistenza dell'immobile: € 850,00

Oneri Totali: **€ 850,00**

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

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale  
**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi scarsi.  
**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**

**Opponibilità ai terzi:**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato in data 10/05/2007 ai nn. 65328/13237; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/05/2007 ai nn. 2838/615; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00;

#### Note:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:  
in Comune di Castelnuovo Bormida (AL) NCEU fg.6 part.79 sub.1 nat.A/3 vani 7,5 piano T-1-2 scala U Via Bolla Cunietti n.25

A margine della presente formalità non risultano annotazioni trascritte.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 06/10/2010 ai nn. 6627/4305; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 14/10/2010 ai nn. 4748/3275; Atto notarile pubblico rogito Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 6 ottobre 2010, numero 6627/4305 di repertorio

#### A favore:

\* omissis in regime di separazione dei beni

\* omissis in regime di separazione dei beni

#### Contro:

\* omissis in regime di separazione dei beni

Riguarda il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in Comune di Castelnuovo Bormida (AL)

- NCEU fg.6 part.79 sub.1 nat.A/3 vani 7,5 interno 1 scala U Via Bolla Cunietti n.25 (oggetto della presente procedura)

- omissis (non oggetto della presente procedura)

- omissis (non oggetto della presente procedura)

Preliminarmente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659 del codice civile, omissis e omissis dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

#### Articolo 1 - Consenso ed oggetto

omissis, ai sensi dell'Art.167 C.C., di comune accordo con il coniuge omissis, costituisce in fondo patrimoniale la piena proprietà dell'intera unità immobiliare sita in Castelnuovo Bormida (AL) alla

via Bolla Cunietti n.25 e precisamente:

- casa unifamiliare posta su tre livelli, composta da due vani, cucina, centrale termica ed accessori al piano terra, da tre vani e accessori al piano primo e da due vani al secondo piano, oltre ad (omissis), il tutto insistente su un'area scoperta pertinenziale e di sedime della superficie complessiva di circa 205 (duecentocinque) metri quadrati.

Confini: Via Bolla Cunietti, proprietà omissis o aventi causa, proprietà omissis o aventi causa.

Dati Catastali: Individuato all'Ufficio del Territorio di Alessandria - Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Bormida con i seguenti dati: Fol.6, P.IIa 79, Sub.1, Cat.A/3, Cl.U, vani 7,5 R.C. Euro 317,62, indirizzo Via Bolla Cunietti n.25, P. T-1-2, Int.1, Sc.U.; (omissis), (omissis).

Si precisa che quanto sopra descritto comprende altresì i diritti proporzionali sulla corte comune riportata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Bormida al Fol.6, P.IIa 82, are 03, centiare 73, priva di rendita.

#### Articolo 2 – Provenienza

Quanto costituito in fondo è pervenuto a omissis in virtù di atto del Notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato in data 10 maggio 2007 Rep.n°65327/13236, registrato a Casale Monferrato il 17 maggio 2007 al n°1109 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme in data 19 maggio 2007 ai NN.2837/1892, contro omissis.

#### Articolo 3 - Riserva di proprietà

La proprietà dei diritti costituiti in fondo patrimoniale resta a omissis, fermo rimanendo che i frutti degli stessi saranno impiegati per il soddisfacimento dei bisogni della famiglia.

#### Articolo 4 – Amministrazione

L'amministrazione dei beni e dei diritti costituiti in fondo patrimoniale è per il resto regolata dalle norme relative all'amministrazione della comunione legale. In deroga a quanto stabilito dall'Art.169 c.c., i coniugi, potranno alienare, ipotecare o dare in pegno i diritti immobiliari costituiti in fondo patrimoniale senza alcuna autorizzazione giudiziale e ciò anche in presenza di figli minori.

#### Articolo 5 – Durata

La destinazione del fondo ha termine a seguito dell'annullamento dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio. Se, però, vi sono figli minori, il fondo durerà in ogni caso almeno fino al compimento della maggiore età dell'ultimo figlio.

#### Articolo 6 - Dichiarazioni urbanistiche e di conformità

Si precisa che, non comportando il presente atto alcun trasferimento immobiliare, le parti non sono tenute a rendere le dichiarazioni previste dalla legge 47/85, dal D.P.R. 380/2001 e dalla legge 52/85.

#### Articolo 7 – Adempimenti

La presente convenzione verrà, a norma dell'Art.162 c.c., annotata a margine dell'atto di matrimonio a cura dell'ufficiale di stato civile del Comune di Torino (TO), comune nel quale i costituiti hanno contratto matrimonio in data omissis, nonchè trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme a norma dell'art.2647 c.c.

A margine della presente formalità non risultano annotazioni trascritte.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 07/09/2016 ai nn. 4988/2016 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 09/09/2016 ai nn. 3673/2870;

#### Note:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Castelnuovo Bormida (AL) NCEU fg.6 part.79 sub.1 nat.A/3 vani 7,5 piano T-1-2 Via Bolla Cunietti n.25

A margine della presente formalità non risultano annotazioni trascritte.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di UNEP presso il Tribunale di Alessandria in data 10/10/2023 ai nn. 4884 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 18/10/2023 ai nn. 4714/3896;

Note:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Castelnuovo Bormida (AL) NCEU fg.6 part.79 sub.1 nat.A/3 vani 7,5 piano T-1-2 interno 1 scala U Via Bolla Cunietti n.25

Quadro D: La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B.

A margine della presente formalità non risultano annotazioni trascritte.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**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 alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** omissis **proprietario/i ante ventennio al 07/07/2000.** In forza di Successione; registrato a Acqui Terme, in data 14/02/1995, al Vol.751 N°57.

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 1/1. dal 07/07/2000 al 10/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure, in data 07/07/2000, ai nn. 6744; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 14/07/2000, ai nn. 2933/2143.

Note:

In atto viene precisato che originariamente gli immobili in oggetto erano censiti in parte al N.C.T. foglio 6 mappale 662 quale Fabbricato Rurale di are di are 00 ca.41 con diritto alla corte mappale 82 e mappale 84 di are 00 ca.15 con diritto alla corte 82, ancora mappale 83 Fabbricato Rurale di are 00 ca.19 con diritto alla corte 82 ed in parte al N.C.E.U. al foglio 6 mappale 79 nat.A/4 di cl.1 e vani 5,5 e che i predetti mappali 662, 83 e 84 sono stati successivamente soppressi ed uniti al mappale 79 - attuale ente urbano di are 2 ca.05;

La parte venditrice ha dato atto che sono compresi nella vendita i diritti di comproprietà sulla corte di are 3 ca.73 censita al N.C.T. del Comune di Castelnuovo Bormida con il mappale 82 del foglio 6.

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. dal 10/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato, in data 10/05/2007, ai nn. 65327/13236; registrato a Casale Monferrato, in data 17/05/2007, ai nn. 1109 Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 19/05/2007, ai nn. 2837/1892.

Note:

Con il presente atto l'esecutato acquistava il diritto di piena proprietà sull'immobile in Comune di Castelnuovo Bormida (AL) censito al N.C.E.U. fg.6 part.79 sub.1 nat.A/3 vani 7,5 piano T-1-2 scala U Via Bolla Cunietti n.25 (oggetto della presente procedura) ed altri immobili non oggetto della presente procedura.

In atto l'immobile oggetto della presente procedura viene descritto come casetta unifamigliare a tre piani fuori terra (collegati da scala interna), elevata su terreno di pertinenza distinto al Catasto Terreni alla partita 1 al foglio 6 numero 79 come Ente Urbano di mq.205 e così composta:

- al piano terreno: soggiorno, cucinino, bagno, una camera, lavanderia e centrale termica e cortile in proprietà esclusiva;

- al piano primo: tre camere, disimpegno, bagno, terrazzo e balcone;

- al piano secondo: due vani mansarda.

(omissis)

Nella presente vendita sono pure compresi pro quota i diritti di comproprietà sulla corte censita al C.T. a foglio 6 mappale 82 di are.03.73.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Pratica n°80/73

Intestazione: omissis

Per lavori: Rifacimento soffitti senza variazione dell'immobile.

Presentazione in data 08/08/1973 al n. di prot. 1551

Numero pratica: Pratica n°25/77

Intestazione: omissis

Per lavori: Ristrutturazione interna ed ampliamento del fabbricato.

Presentazione in data 02/07/1977 al n. di prot. 937

Numero pratica: Pratica n°26/80

Intestazione: omissis

Per lavori: Lavori di ripristino e di rifacimento dei tetti del fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 19/04/1980 al n. di prot. 648

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot.n°1179 del 25/06/2002

Intestazione: omissis

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo recinzione

Presentazione in data 25/06/2002 al n. di prot. 1179

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Rispetto a quanto rappresentato nei disegni di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Bormida si è riscontrato quanto segue:

- Al piano terreno è stata demolita la tramezzatura che divideva la piccola cucina dalla cantina ed è stata realizzata una nuova e più ampia cucina.

- Sempre al piano terreno non risulta realizzata la tramezza che divide l'antibagno dal bagno.

- Al piano primo (lato verso il cortile comune) è stata realizzata una terza finestra oltre alle due previste in progetto.



- Sempre al piano primo è stata realizzata una tettoia (con struttura in legno e copertura in lastre di materiale plastico) a copertura del terrazzo soprastante la cucina: tettoia non sanabile per tipologia e materiali e quindi da eliminare/smantellare.
- Ancora al piano primo è stato ampliato il ballatoio rispetto a quanto previsto in progetto: ampliamento non sanabile in quanto in contrasto con il disposto dell'Art.51 comma c) delle N.T.A. del PRGC e quindi da eliminare/smantellare.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria o in alternativa SCIA in sanatoria (ad eccezione delle opere non sanabili)

Descrizione delle opere da sanare.

Rispetto a quanto rappresentato nei disegni di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Bormida si è riscontrato quanto segue:

- Al piano terreno è stata demolita la tramezzatura che divideva la piccola cucina dalla cantina ed è stata realizzata una nuova e più ampia cucina.
  - Sempre al piano terreno non risulta realizzata la tramezza che divide l'antibagno dal bagno.
  - Al piano primo (lato verso il cortile comune) è stata realizzata una terza finestra oltre alle due previste in progetto.
  - Sempre al piano primo è stata realizzata una tettoia (con struttura in legno e copertura in lastre di materiale plastico) a copertura del terrazzo soprastante la cucina: tettoia non sanabile per tipologia e materiali e quindi da eliminare/smantellare.
- Ancora al piano primo è stato ampliato il ballatoio rispetto a quanto previsto in progetto: ampliamento non sanabile in quanto in contrasto con il disposto dell'Art.51 comma c) delle N.T.A. del PRGC e quindi da eliminare/smantellare.

Permesso di Costruire in sanatoria o in alternativa SCIA in sanatoria con un esborso di circa Euro 1.500,00 per sanzioni, diritti ed oneri e di circa Euro 2.000,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Castelnuovo Bormida): € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

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

Note: L'immobile pignorato NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Via Bolla Cunietti n°25**

---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il fabbricato di tipo economico, con annesso un piccolo cortile esclusivo, è sito in Castelnuovo Bormida Via Bolla Cunietti n°25 ed è composto:

- Al piano terreno da un ingresso con vano scala per l'accesso al soprastante piano primo, da un piccolo sottoscala, da una camera, da un servizio igienico, da un soggiorno, da una cucina e da una piccola intercapedine risultante dalla quasi totale demolizione della preesistente piccola scala esterna.
- Al piano primo da un corridoio/vano scala per l'accesso dal sottostante piano terreno, da tre camere, da un servizio igienico, da un terrazzo e da un ballatoio.
- Al piano secondo da due locali sottotetto a cui si può accedere soltanto dall'esterno ed utilizzando una scala a pioli.

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

Cod. Fiscale: ommissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, ma non si riscontrava la necessità di esecuzione di opere per la sua messa in sicurezza.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Antenna

tipologia: **parabola e rettilinea**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **termosifoni**

Note: Al momento del sopralluogo l'utenza del gas non risultava attiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
		<b>150,00</b>		<b>150,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 45.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	150,00	Euro 300,00	Euro 45.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 45.000,00
Valore Corpo	Euro 45.000,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 45.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	150,00	Euro 45.000,00	Euro 45.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.350,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 40.650,00****Allegati:**Allegato 1: Estratto della mappa catastale Castelnuovo Bormida Fg.6 m.le 79Allegato 2: Planimetria catastale urbana Castelnuovo Bormida Fg.6 m.le 79 sub.1Allegato 3: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 18/01/2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Silvio Prato**