
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **37/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Martedì 12 Settembre 2023 – ore 10.30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. DEMONTIS Stefano

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

Bene: Via Acqui, c.n. 63 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Foglio 3, particella 63, subalterno 7, indirizzo Via Acqui, c.n. 63, scala /, interno /, piano 1, comune Visone, categoria A/4, classe 3, consistenza Vani 3,00, superficie mq. 66,00 escluse area scoperte mq. 64,00, rendita € €. 125,50

2. Stato di possesso

Bene: Via Acqui, c.n. 63 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Acqui, c.n. 63 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Acqui, c.n. 63 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Acqui, c.n. 63 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Acqui, c.n. 63 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Acqui, c.n. 63 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Acqui, c.n. 63 - Visone (AL) - 15010

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

Valore complessivo intero: €. 18.000,00

Beni in **Visone (AL)**
Località/Frazione
Via Acqui, c.n. 63

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale

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

Data di presentazione: 30-03-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Comune di Visone (AL) – 15010 - Via Acqui c.n. 63

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Comune di Visone – Via Acqui c.n. 63

Foglio 3, particella 63, subalterno 7, scala /, interno /, piano 1, , categoria A/4, classe 3, consistenza Vani 3,00, superficie mq. 66,00 escluse area scoperte mq. 64,00, rendita € €. 125,50

Derivante da:

NCEU: Denuncia di variazione prot. AL0053848 del 19/03/2014 per soppressione della originaria U.I.U. censita a Fg 3 mappale 63 sub. 3 graffata con mappale 64 sub. 4;

NCEU: Allineamento mappe per identificazione catastale prot. AL0148006 del 26/08/2013 (ex mappale 63 sub 3 graffato con mappale 464 sub. 2);

NCT: atto di aggiornamento prot- AL0023739 del 10/02/2006 per frazionamento e fusione originali mappali 63 e 615 del Fg. 3 nel derivato mappale 63 - Ente urbano di mq. 182,00

NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984 - Fg. 3 mappale 63 - Ente Urbano di mq. 130,00

Confini:

A Nord: vano scala comune con altre U.I.U. e vuoto su piano terra;

A Est: altra U.I.U. immobiliare censita a Fg. 3 mappale 67;

A Sud: vuoto su sedime stradale pubblico;

A Ovest: altra U.I.U.

Piano inferiore: Unità immobiliari commerciali;

Piano superiore: Unità immobiliare abitativa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità di civile abitazione residenziale posta al piano primo con accesso da piccolo cortile comune ed androne in piano terra comunicante direttamente con la sede stradale pubblica, facente parte di fabbricato suddiviso in più unità immobiliari a diversa destinazione (residenziale / commerciale), posto nel concentrico del nucleo urbano del Comune di Visone, 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: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Stazione ferroviaria con corse per Alessandria, Genova, Savona. 24 km da Autostrada per Genova 38 km da Autostrada per Milano e Torino 60 km da Autostrada per Savona.

Attrazioni paesaggistiche:

Comune collinare, di origine medievale, famosa per il torrione, gli amaretti e le "busie"; la sua economia si basa sulle tradizionali attività agricole, soprattutto vitivinicola. I visonesi, aventi un indice di vecchiaia eccezionalmente elevato, vivono per la maggior parte nel capoluogo comunale; il resto degli abitanti si distribuisce negli aggregati urbani minori di Bricchetto-Bertero, Canavese, Case Griglia, Foresti, Oltre Villetto e Piano, nonché case sparse. Il territorio presenta un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate, che vanno da un minimo di 130 a un massimo di 453 metri sul livello del mare. L'abitato sorge su un terrazzo fluviale digradante rapidamente nella Bormida, dominato dai resti dell'antico castello. Lo stemma comunale, semitroncato partito, è stato concesso con Decreto del Presidente della Repubblica. Sullo sfondo rosso della prima sezione figurano un pastorale e uno spadone d'argento, posti in croce di Sant'Andrea; il secondo campo, a sfondo dorato, è attraversato da una banda a scacchi rossi e argentati, disposti su tre file; la terza partizione, aurea, racchiude una torre d'argento, merlata alla guelfa.

Situata sulla sponda destra della Bormida, nel punto in cui il fiume forma un'ansa e riceve le acque del torrente Visone, nell'Alto Monferrato, a sud-ovest della provincia, tra i comuni di Acqui Terme, Strevi, Morsasco, Prasco, Morbello e Grogardo. È servita dalla strada statale n. 456 del Turchino, il cui tracciato ne attraversa il territorio, e dall'autostrada A26 Voltri-Gravellona Toce, cui si accede tramite il casello di Ovada, distante 19 km. La linea ferroviaria Acqui Terme-Genova ha uno scalo sul posto. L'aeroporto di riferimento, per i voli nazionali e internazionali, dista 60 km; quello di Milano/Malpensa, utilizzato per le linee intercontinentali dirette, è a 148 km. Il porto è a 55 km. Fa capo principalmente ad Acqui Terme per i servizi non disponibili sul posto.

La sua particolare collocazione viaria, che la collega alle strade panoramiche conducenti all'Appennino savonese, a Cimaferle, a Ponzzone e a Morbello, nonché la possibilità di degustare le sue specialità dolciarie, la rende meta, nel periodo estivo, di un discreto afflusso turistico escursionistico. Tra le manifestazioni di maggiore interesse figura la sagra delle busie, tipiche frittelle dolci, che si tiene l'ultima domenica di maggio. La festa patronale, in onore dei Santi Pietro e Paolo, si celebra il 29 giugno.

Attrazioni storiche:

Il toponimo è attestato, per la prima volta nel 991, con l'ablativo VIDISIONE. Successivamente si documentano "Vidixone", "Vidisonus" (caratterizzate da metaplasmo in direzione della II declinazione), "Viisonis" (in cui si assiste al dileguo della occlusiva intervocalica), "Vixonus". La sua etimologia è da ricercare nel nome personale di origine germanica "Widisione" o "Guidisione", e, meno probabilmente, nei nomi botanici CLEMATIS VITALBA o SALIX CAPRACEA, le cui denominazioni volgari sono poco note in Piemonte. Fondata in epoca medievale, è citata, per la prima volta, nel X secolo, nell'atto di fondazione dell'abbazia di San Quintino di Spigno Monferrato, appartenente al comitato di Acqui. Entrata a far parte dei possedimenti del marchese Aleramo, passò, in seguito, nelle mani dei suoi discendenti dei rami di Ponzzone e di Bosco, di Melazzo, di Vasto e di Sezzadio, da cui si originò la signoria dei Visone. Nel 1039 la parte del territorio spettante ai signori di Melazzo venne donata da San Guido, vescovo di Acqui, all'episcopato acquese, mentre, un secolo più tardi, la parte di dominio dei Monferrato fu trasformata in feudo e come tale venne concessa ai Malaspina dal marchese Bonifacio. Nel corso del XVII secolo passò nelle mani della famiglia Centurione di Morsasco e Castelnuovo. Di particolare interesse è, dal punto di vista storico-architettonico, ciò che resta del periodo medievale: parte della cinta muraria dell'antico borgo fortificato, risalente all'XI secolo; la torre merlata del castello eretto nel XIV secolo; la porta della cinta muraria. Degni di nota sono anche: la casa Rossi, costruita nel Cinquecento, avente una loggia rinascimentale affrescata; la parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo; la chiesa di San Rocco; la chiesa di Santa Croce; l'abside romanica, visitabile presso il cimitero, facente parte di una chiesa, oggi distrutta, dedicata a San Pietro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Attualmente sfitto e non immeditamente utilizzabile ai fini residenziali per necessità di interventi di adeguamento e risanamento finalizzati alla riattivazione delle minime condizioni igienico sanitarie necessarie per la civile abitazione

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio CORINO Stefano con studio in Alba (CN) in data 13/05/2016 ai nn. 112137/17689; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/05/2016 ai nn. 2007/241; Importo ipoteca: € 102000; Importo capitale: € 51000; Note: Immobili interessati Comune di Visone NCEU: Fg. 3 mappale 63 sub 7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Alessandria in data 14/01/2023 ai nn. 6139/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/02/2023 ai nn. 772/648; Immobili interessati Comune di Visone NCEU: Fg. 3 mappale 63 sub. 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo

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 alle particolari condizioni dello stato attuale dei luoghi, ed alla presenza di impianto di riscaldamento interno ai vani principali di abitazione, l'immobile risulta essere soggetto 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 SI-CEE: €. 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: [REDACTED] - proprietà esclusiva 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio al 12/05/2002.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio del Registro di Nizza Monferrato, in data /, ai nn. 36/670; trascritto a Acqui Terme, in data 18/03/1986, ai nn. 970/752.

Note: Successione in morte della [REDACTED]
 [REDACTED] Decesso: 30/05/1985 Immobili costituenti attivo ereditario in favore degli eredi: BA-DINO Natalina, per la quota proprietà esclusiva di 1000/1000 Comune di Visone NCEU: Fg. 3 mappale 63 sub. 3 e 2 - piano 1, categ. A/4 cl. 3 di vani 4,50

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - proprietà esclusiva 1000/1000 dal 12/05/2002 al 30/06/2014. In forza di denuncia di successione –a rogito di Ufficio del Registro di Acqui Terme, in data 23/04/2014, ai nn. 267/9990; trascritto a Acqui Terme, in data 17/06/2014, ai nn. 1999/1627.

Note: Successione in morte della [REDACTED]

[REDACTED] Decesso: 12/05/2002 Immobili costituenti attivo ereditario in favore degli eredi: [REDACTED], per la quota proprietà esclusiva di 1000/1000 - parente oltre il IV grado - testamento a rogito Notaio GARBARINO Gabriele registrato ad Acqui Terme al n. 627 serie 1 in data 10/07/2003. Comune di Visone NCEU: Fg. 3 mappale 63 sub 3 graffato con mappale 64 sub. 4 Categ. A74, cl. 3 di vani 5,50

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - Accettazione eredità a rogito Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme (AL) in data 20/06/2014 repert. 167553/21443, trascritto ad Acqui Terme in data 04/07/2014 reg. gen. 2267, reg. part. 1838

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - proprietario esclusivo 1000/1000 dal 30/06/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a Acqui Terme, in data 04/07/2014, ai nn. 2269/1840.

Note: Il [REDACTED] la proprietà esclusiva di 1000/1000 Comune di Visone NCEU: Fg. 3 mappale 63 sub. 7 la vendita è stata convenuta a corpo ed ha compreso tutti i diritti, accessioni, pertinenze e servitù inerenti gli immobili, nonché qualsivoglia afferente condominiale comproprietà di enti per legge, uso, consuetudine e destinazione di condominio, nulla ragione eccettuata o riservata in capo alla cedente; con precisazione che l'acquirente ha rilasciato corrispondenti e reciproci diretti di prelazione, a parità di condizioni, in ipotesi di eventuale futura vendita, totale o parziale di quanto con il titolo acquistato (diritti di natura ed efficacia obbligatoria e non reale). La parte acquirente si è dichiarata pienamente edotta dello stato dei luoghi, per avere dettagliatamente esaminato in loco l'immobile acquistato, ed averlo trovato di proprio gradimento.

Per quanto sopra si dichiara la continuità delle trascrizioni**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: CILAS 993/2022 prot. 3903 del 17/11/2022

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus 110%

Per lavori: Consolidamento statico e miglioramento sismico di unità strutturale composta da più unità immobiliari in condominio minimo e installazione di impianto fotovoltaico privato

Oggetto: Interventi di manutenzione e risanamento

NOTE: Immobili interessati Comune di Visone - Via Acqui c.n. 63 NCEU: Fg. 3 mappale 63 sub 2,4,6,7,8

Numero pratica: CILAS 1004/2022 prot. 3994 del 25/11/2022

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus 110%

Per lavori: Progetto di efficientamento energetico e superamento barriere architettoniche superbonus 110% relativo a condominio minimo

Oggetto: Interventi di manutenzione e risanamento

NOTE: Immobili interessati Comune di Visone (AL) - Via Acqui c.n. 63 NCEU Fg. 3 mappale 63 sub. 1,2,3,4,5,6,7

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvazione Regione Piemonte 27 / 09 / 2004 DGR 13-13481 - Formale approvazione 20/01/2005 - Comunicazione Comunale 27/01/2005
Zona omogenea:	Centro Storico - Aree di tipo A
Norme tecniche di attuazione:	Tipologia edifici: Tipo A.N. Vincolo di PRGC: Area protezione acque minerali-termali Carta di Sintesi: Sottoclasse 2B - Zonizz. Acustica: Classe III

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizio / urbanistica**

Descrizione:

Abitazione di tipo popolare [A4]**Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo**

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza dell'immobile, costituito da unità immobiliare residenziale posta al piano primo di fabbricato urbano elevato a tre piani fuori terra, con accesso da cortile interno comune con altre U.I.U., a sua volta comunicante direttamente con il sedime stradale pubblico di Via Acqui all'altezza del numero civico 63.

Sono state raffigurate le situazioni attuali dell'unità immobiliare, di cui all'elaborato cartografico, contenente anche gli inquadramenti cartografici delle aree (mappa catastale, PRG e localizzazione paesaggistica), nei quali è stato individuato il fabbricato comprendente l'U.I.U. oggetto di stima; in aggiunta per miglior comprensione si rimanda alla consultazione del fascicolo dei fotogrammi interni ed esterni ritraenti le situazioni attuali dell'immobile, scattati al momento dell'ispezione dei locali.

Per quanto alle caratteristiche costruttive, il fabbricato nel complesso risulta essere di non recente costruzione, risalente pressappoco ai primi anni del dopoguerra, con murature portanti in laterizio e lapideo, orizzontamenti in putrelle e voltini in laterizio, tetto di copertura costituito da orditura in legno, e manto di copertura

ra in tegole curve; non vi è alcuna presenza di isolamento termo/acustico, né tanto meno di impermeabilizzazione.

Ai locali di abitazione costituenti la U.I.U. oggetto di valutazione, principali posti al piano primo, vi si accede attraverso androne e vano scala con sviluppo interno al corpo del fabbricato, realizzata in muratura con pedate in lastre di pietra e balaustra di protezione in ferro lavorato .

Internamente i locali si presentano carenti di manutenzione, con pavimenti in piastrelle di esagonali di cemento ed in alcune parti ripristini del piano calpestio in battuto di cls; pareti verticali ed soffitti a volta intonacate e tinteggiate, serramenti interni ed esterni in legno con vetri semplici e persiane/scuri in legno; vi sono notevoli situazioni di ammaloramento delle superfici in vista per la presenza di fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazione, in particolare per quanto alle pareti verticali di delimitazione poste sul fronte Sud ed esfoliazioni / screpolature delle tinte sulle volte.

Per quanto all'impiantistica, internamente alla U.I.U., sono state rinvenute alcune linee elettriche di distribuzione, non conformi alle vigenti normative.

Vi è presenza di impianto di riscaldamento tradizionale con generatore a condensazione murale interno, alimentato a gas metano e batterie radianti interne ai vani, costituite da termosifoni in alluminio. Impianto idrico sanitario per distribuzione acqua calda e fredda.

L'unità immobiliare è dotata di un locale bagno in cui sono presenti lavabo, bidet, vaso e piatto doccia con box; un altro piccolo locale latrina, con accesso dal terrazzino pertinenziale posto sul fronte nord, ad oggi risulta dismesso ed utilizzato quale ripostiglio.

Sarà, quindi, opportuno un controllo generale degli impianti elettrico e termico, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Nel complesso le facciate esterne del fabbricato appaiono in precarie condizioni di conservazione, con presenza di parecchie situazioni di ammaloramento e distacco dell'intonaco, dovute a fenomeni di risalita di umidità dal piano cortile e lungo la Via Pubblica (Via Acqui).

Superficie lorda complessiva locali principali destinati a civile abitazione in piano primo: mq 64,00 circa
Superficie lorda complessiva accessori: terrazzino e locale ripostiglio (ex latrina): mq. 4,00 circa

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

Condizioni generali dell'immobile: Pertanto, in conclusione si può affermare che la situazione generale dell'immobile, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare, si presenta in mediocre stato di conservazione; si rendono necessari ingenti interventi atti al mantenimento dello stato di decoro dei luoghi, in relazione all'attuale destinazione d'uso effettiva; al momento in totale in stato di abbandono e non occupati e/o utilizzati.

Per l'eventuale riattivazione dei locali abitativi si dovrà procedere alla dotazione di tutti gli apparati impiantistici minimi richiesti ai fini dell'agibilità.

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 primo	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
Accessori: terrazzo e ripostiglio	superf. esterna lorda	4,00	0,50	2,00
		68,00		66,00

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-2022

Zona: Visone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Centro storico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520,00

Valore di mercato max (€/mq): 710,00

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 nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Visone.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme, Alessandria ;
 Uffici del registro di Acqui Terme, Alessandria ;
 Ufficio tecnico di Comune di Visone ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare
 Anno 2022 - II° Semestre
 Comune di Visone ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona B1 / Centro Urbano
 Residenziale
 Valore unitario minimo: €/mq. 520,00
 Valore unitario massimo: €/mq. 710,00 ;

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

8.3 Valutazione corpi:

Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali di abitazione in piano primo	64,00	€ 350,00	€ 22.400,00
Accessori: terrazzo e ripostiglio	2,00	€ 200,00	€ 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.800,00
Valore corpo			€ 22.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità di civile abitazione residenziale con accessori posta al piano primo	Abitazione di tipo popolare [A4]	66,00	€ 22.800,00	€ 22.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Abbattimento del 20% sul valore globale in relazione allo effettivo stato dei luoghi	€ -4.560,00
Oneri professionali per predisposizione Attestato Prestazione Energetica	€ -350,00
Arrotondamento per eccesso	€ 110,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€18.000,00
---	-------------------

Acqui Terme, li 01-06-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

Fabrizio Grillo

ALBO ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - AL
Bez. A
Architetto
FABRIZIO GRILLO
N° 418