

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

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **263/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2024 ore 10:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Enrico Balduzzi  
**Codice fiscale:** BLDNRC61L20A182Z  
**Studio in:** Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio  
**Telefono:** 0131857135  
**Email:** enricobalduzzi@virgilio.it  
**Pec:** enrico.balduzzi@geopec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo) - Castellar Guidobono (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

OMISSIS proprietaria per intero, foglio 3, particella 380, subalterno 4, indirizzo Via Volpedo, piano 1, comune Castellar Guidobono, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie 88, rendita € 313,75

**Corpo:** B

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS proprietaria per intero, foglio 3, particella 380, subalterno 10, indirizzo Via Volpedo, piano T, comune Castellar Guidobono, categoria C/6, classe U, consistenza mq 16, superficie 15, rendita € 36,36

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo) - Castellar Guidobono (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Libero**

**Corpo:** B

**Libero**

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

**Bene:** Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo) - Castellar Guidobono (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo) - Castellar Guidobono (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo) - Castellar Guidobono (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo) - Castellar Guidobono (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo) - Castellar Guidobono (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo) - Castellar Guidobono (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 25.000,00

Beni in **Castellar Guidobono (AL)**  
Località/Frazione  
Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo)

## **Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 27-11-2023**

Si precisa che in data 02.02.2024 il legale del creditore procedente ha depositato certificazione notarile integrativa a prova di aver sanato la continuità delle trascrizioni.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS proprietaria per intero, foglio 3, particella 380, subalterno 4, indirizzo Via Volpedo, piano 1, comune Castellar Guidobono, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie 88, rendita € 313,75

Confini: Muri perimetrali a quattro lati e vano scala

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS proprietaria per intero, foglio 3, particella 380, subalterno 10, indirizzo Via Volpedo, piano T, comune Castellar Guidobono, categoria C/6, classe U, consistenza mq 16, superficie 15, rendita € 36,36

Confini: Cortile, altri box su due lati e giardino  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castellar Guidobono (AL), Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo)**

**Libero**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castellar Guidobono (AL), Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo)**

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 29/06/2007 ai nn. 48876/10195; Iscritto/trascritto a Tortona in data 10/07/2007 ai nn. 2924/593; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 11/05/2015 ai nn. 1235/989.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 20/01/2023 ai nn. 170/138.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 06/11/2023 ai nn. 3330/2621.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 29/06/2007 ai nn. 48876/10195; Iscritto/trascritto a Tortona in data 10/07/2007 ai nn. 2924/593; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 11/05/2015 ai nn. 1235/989.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 20/01/2023 ai nn. 170/138.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 06/11/2023 ai nn. 3330/2621.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castellar Guidobono (AL), Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo)**

**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:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castellar Guidobono (AL), Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo)**

**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:** SI

**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 prop. per 1/2 e OMISSIS prop. per 1/2 dal 12/08/1978 al 26/04/1982. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 31/07/1979, ai nn. 40 vol. 955; trascritto a Tortona, in data 11/07/1980, ai nn. /1703.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop. per 3/4 e OMISSIS prop. per 1/4 dal 26/04/1982 al 28/10/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 25/10/1982, ai nn. 59 vol. 1003; trascritto a Tortona, in data 07/03/1984, ai nn. /560.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop. per 1/2 e OMISSIS prop. per 1/2 dal 28/10/2005 al 29/06/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 28/10/2005, ai nn. 64336/9483; trascritto a Tortona, in data 09/11/2005, ai nn. 4204/2667.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietaria per intero dal 29/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 29/06/2007, ai nn. 48875/10194; trascritto a Tortona, in data 10/07/2007, ai nn. 2923/1782.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop. per 1/2 e OMISSIS prop. per 1/2 dal 12/08/1978 al 26/04/1982 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 31/07/1979, ai nn. 40 vol. 955; trascritto a Tortona, in data 11/07/1980, ai nn. /1703.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop. per 3/4 e OMISSIS prop. per 1/4 dal 26/04/1982 al 28/10/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 25/10/1982, ai nn. 59 vol. 1003; trascritto a Tortona, in data 07/03/1984, ai nn. /560.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop. per 1/2 e OMISSIS prop. per 1/2 dal 28/10/2005 al 29/06/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 28/10/2005, ai nn. 64336/9483; trascritto a Tortona, in data 09/11/2005, ai nn. 4204/2667.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietaria per intero dal 29/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 29/06/2007, ai nn. 48875/10194; trascritto a Tortona, in data 10/07/2007, ai nn. 2923/1782.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo)**

Numero pratica: 19/77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ripristino, piccolo soprizzo, sistemazione interna e costruzione box

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 21/05/1977 al n. di prot. 526

Rilascio in data 30/05/1977 al n. di prot. 19/77

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1978 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Corso Roma n. 14 (già Via Volpedo)**

Numero pratica: 19/77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ripristino, piccolo sopralzo, sistemazione interna e costruzione box

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 21/05/1977 al n. di prot. 526

Rilascio in data 30/05/1977 al n. di prot. 19/77

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1978 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura con tavolato in muratura della porta d'ingresso, realizzazione di una scala interna che collega l'unità immobiliare con l'alloggio sottostante e modifica della distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Apertura porta d'ingresso, chiusura accesso alla scala interna e tramezze interne

Stesura C.I.L.A. in sanatoria: € 600,00

Sanzione: € 1.000,00

Opere per apertura porta d'ingresso e chiusura accesso alla scala interna: € 4.000,00

**Oneri Totali: € 5.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante parziale n. 2/2020 al vigente P.R.G. approvata con D.C.C. n. 15 del 29.06.2020
Zona omogenea:	Aree residenziali sature (B1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 40%
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. (mt 7,80)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante parziale n. 2/2020 al vigente P.R.G. approvata con D.C.C. n. 15 del 29.06.2020
Zona omogenea:	Aree residenziali sature (B1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 40%
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. (mt 7,80)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento al primo piano composto da ingresso-corridoio, soggiorno/tinello, cucinino, camera, ampio bagno, due balconi e piccolo vano scala che collega l'alloggio ad altra unità immobiliare al piano terreno di diversa proprietà.

Attualmente, per accedere all'alloggio, occorre utilizzare una scala interna, ubicata nell'unità immobiliare sottostante in quanto la porta d'ingresso è stata tamponata con un tavolato in muratura.

Per rendere accessibile ed indipendente l'alloggio da quello sottostante, bisognerà eseguire preliminarmente le seguenti opere:

a) ripristino dell'accesso dal vano scala comune con la demolizione del tavolato in muratura esistente e la provvista e posa di una nuova porta d'ingresso;

b) chiusura con un tavolato in muratura della porta che immette nel piccolo vano scala che collega l'unità immobiliare al piano terreno;

il cui costo complessivo si quantifica in € 4.000,00.

Successivamente si dovrà provvedere alla ricostruzione della porzione di solaio, in corrispondenza del vano scala, come indicato dal C.T.U. nella perizia di stima a cui ha fatto seguito il Decreto di Trasferimento, depositato il 21.05.2019 Rep. 15/2019 Cron. 46/2019, relativo all'alloggio sottostante, in cui veniva precisato che:

"Il nuovo acquirente dovrà farsi carico della demolizione di detta scala in muratura e del tamponamento del solaio soprastante in comune con il proprietario dell'alloggio al primo piano, al fine di renderlo indipendente come era in precedenza."

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,74

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>pessime</b>
Copertura	tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con laterizi</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizi</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>pannelli in cartongesso</b> condizioni: <b>pesime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>pesime</b> Note: Attualmente la porta risulta tamponata all'interno dell'alloggio con muratura di laterizio
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucinino</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da rifare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>da rifare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non funzionante e da rifare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
balconi	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
		<b>109,00</b>		<b>97,75</b>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B**

Box auto

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,17

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da sistemare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **porta basculante** materiale: **metallo** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **coppi** condizioni: **pesime**  
 Note: Il manto di copertura in pessime condizioni necessita di opere di sistemazione

Pareti esterne materiale: **muratura in laterizi** rivestimento: **intonaco di cemento**  
 condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona; Uffici del registro di Tortona; Ufficio tecnico di Castellar Guidobono ; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.370,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	94,00	€ 280,00	€ 26.320,00
balconi	3,75	€ 280,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.370,00
Valore corpo			€ 27.370,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.370,00

#### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	18,00	€ 200,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	97,75	€ 27.370,00	€ 27.370,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.100,00

arrotondamento € 130,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.000,00

**Allegati**

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visure catastali storiche
- all. 3 estratto di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetrie catastali
- all. 5 tavole grafiche
- all. 6 visure ipotecarie

Data generazione:

08-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Enrico Balduzzi**