
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **102/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom Renato Dapino
Codice fiscale: DPNRNT66M25A052H
Studio in: Corso Roma 21 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 55224
Fax: 0144 55224
Email: info@studiodapino.eu
Pec: renato.dapino@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza San Guido 11 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ALLOGGIO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il 01/04/1966 c.f.: OMISSIS Nuda proprieta' 2/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il 01/04/1966 c.f.: OMISSIS Usufrutto 2/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il 01/04/1966 c.f.: OMISSIS Proprieta' 10/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nata a OMISSIS (VV) il 27/10/1971 c.f.: OMISSIS Nuda proprieta' 2/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nata a OMISSIS (VV) il 27/10/1971 c.f.: OMISSIS Usufrutto 2/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nata a OMISSIS (VV) il 27/10/1971 c.f.: OMISSIS Proprieta' 10/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,, foglio 27, particella 323, subalterno 5, indirizzo PIAZZA SAN GUIDO 11, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, superficie 117, rendita € 325.37

2. Stato di possesso

Bene: Piazza San Guido 11 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ALLOGGIO

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza San Guido 11 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ALLOGGIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza San Guido 11 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ALLOGGIO

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Piazza San Guido 11 - Acqui Terme (AL) - 15011



Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ALLOGGIO

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Piazza San Guido 11 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ALLOGGIO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza San Guido 11 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ALLOGGIO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza San Guido 11 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 23.177,40



Beni in **Acqui Terme (AL)**
Località/Frazione
Piazza San Guido 11

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ALLOGGIO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza San Guido 11

Note: Unità immobiliare in stato di manutenzione mediocre

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: ALLOGGIO IN COMUNIONE LEGALE FRA I CONIUGI OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il 01/04/1966 c.f.: OMISSIS Nuda proprietà' 2/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il 01/04/1966 c.f.: OMISSIS Usufrutto 2/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il 01/04/1966 c.f.: OMISSIS Proprietà' 10/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nata a OMISSIS (VV) il 27/10/1971 c.f.: OMISSIS Nuda proprietà' 2/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nata a OMISSIS (VV) il 27/10/1971 c.f.: OMISSIS Usufrutto 2/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nata a OMISSIS (VV) il 27/10/1971 c.f.: OMISSIS Proprietà' 10/24 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,, foglio 27, particella 323, subalterno 5, indirizzo PIAZZA SAN GUIDO 11, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, superficie 117, rendita € 325.37

Derivante da: Atto del 20/07/2001 Pubblico ufficiale GARBARINO GABRIELE Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 119422 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2575.1/2001

Millesimi di proprietà di parti comuni: nd

Confini: L'unità immobiliare di cui trattasi è posta alle seguenti principali coerenze: vuoto su via Guido Garbarino (vicolo cieco), vuoto su corte mappale 398; altre unità immobiliari nel mappale 142, unità immobiliare al sub 6; unità immobiliari ai sub 10 e 11 sottostanti; nel cantinato Unità immobiliare al sub 10 e corridoio comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne

Regolarizzabili mediante: presentazine nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tramezzo nel locale che funge da ingresso che ha pertanto inglobato parte del disimpegno; delimitazione con porta della porzione di disimpegno che comprende le porte di accesso alle camere ed al bagno.

presentazione nuova planimetria onorari professionali: € 500,00

diritti catastali: € 50,00



Contributi previdenziali ed eventuale IVA: € 140,50

Oneri Totali: € 690,50

Note: NB la planimetria agli atti rappresenta un porzione di sottotetto in proprietà esclusiva. Tale porzione non risulta però accessibile da nessuna parte ispezionabile. si ritiene pertanto che la stessa sia accessibile soltanto previa realizzazione di accesso alla copertura e successivamente al sottotetto. pertanto ferma restando la proprietà, si ritiene che tale spazio non possa essere considerato accessorio alla UI ma dichiarato come porzione inutilizzabile
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ALLOGGIO IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE CON ACCESSO DA CORTILE DI ALTRO CONDOMINIO

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: Giudice di Pace (Ufficio del giudice di pace), ASCA (ASCA), attività commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa tuttavia che l'immobile è in stato di abbandono ma ingombro di materiali di varia natura. In particolare una camera non è accessibile come non risultano accessibili i locali cantinati a causa della enorme quantità di materiali ammassati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 20/07/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 30/07/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; A rogito di OMISSIS in data 06/09/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 10/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 34745.70; Importo capitale: € 17372,85; Note: NB: L'IPOTECA E POSTA A CARICO DELLA SOLA OMISSIS PER LA QUOTA DI 1/2 DI SUA PROPRIETA.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 27/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 22/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 127505.89.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 20/07/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 01/07/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 175595.34; Importo capitale: € 87797.67; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA N 3248/488 DEL 30/07/2001.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ALLOGGIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: amministrazione assente.

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: E' stato riferito da altri condomini che non è formato condominio essendo il fabbricato costituito di sola 4 unità immobiliari di cui due appartenenti ad un'unica proprietà.

Millesimi di proprietà: tabelle millesimali non formate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile allo stato non accessibile in relazione all'accesso al piano

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Sul SIPEE non risulta alcun attestato relativo all'immobile pignorato

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 ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n 46 del 04.04.1952

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE CASETTA A DUE PIANI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/1952 al n. di prot.

Rilascio in data 04/04/1952 al n. di prot.



NOTE: Trattasi della costruzione di tre vani al piano terreno e tre vani al primo piano del fabbricato oggetto di perizia

Numero pratica: Nulla Osta n 84 del 30.05.1953

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO USO ABITAZIONE E COSTRUZIONE LOCALI USO MAGAZZENO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/05/1953 al n. di prot.

Rilascio in data 30/05/1953 al n. di prot.

NOTE: Ampliamento del fabbricato di cui al nulla osta n° 46/1952 con due vani: uno al piano terreno ed uno al piano primo. La realizzazione del vano al piano primo si deduce soltanto dal prospetto non essendo presente la pianta negli elaborati grafici rilasciati; La scala risulta disegnata diversamente da quella del progetto 1952

Numero pratica: Nulla Osta n 27 del 04.03.1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di magazzino ed una camera al primo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/1964 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1964 al n. di prot.

NOTE: Il progetto riguarda la realizzazione di locali frontali al fabbricato oggetto di perizia fra cui un magazzino la cui copertura piana è di fatto il terrazzo della UI oggetto di pignoramento

Numero pratica: Nulla Osta n 24 del 09.03.1965

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO USO MAGAZZENO ED ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione ed ampliamento

Presentazione in data 08/02/1965 al n. di prot. 228

Rilascio in data 09/03/1965 al n. di prot.

NOTE: Il progetto riguarda l'edificio frontale a quello oggetto di pignoramento, ma riporta la scala di accesso al fabbricato stesso ed il terrazzo coperto facente parte della ui oggetto di pignoramento che deve pertanto ritenersi autorizzato (ivi compresa la copertura in plastica)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

DIRITTI SEGRETERIA: € 60,00

ONORRI PROFESSIONALI: € 1.000,00

IVA E CONTRIBUTI PREVIDENZIALI: € 281,00

Oneri Totali: € 2.341,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: I nulla osta 46/52 e 84/53 hanno autorizzato la volumetria della UI oggetto di pignoramento; i nulla osta 27/1964 e 24/65 hanno autorizzato il terrazzo e la relativa copertura. In riferimento ai primi due provvedimenti, si evidenzia che nel primo venne autorizzata una superficie complessiva coperta di $ml\ 15,00 * 5,50 = mq\ 82,50$ per due piani, nella



secondo venne autorizzato un ampliamento con superficie coperta ml $4,50 \times 5,50 =$ mq 24,75 per due piani e quindi complessivamente mq 107,25 per due piani. In sito, la superficie coperta è pari a mq 96,40 comprensivi di un allargamento fino al confine del fabbricato, nella parte Est della costruzione di non non si riscontra evidenza a livello progettuale. Parrebbe pertanto pacifico che la prima costruzione sia stata sottodimensionata rispetto al progetto autorizzato. E' altrettanto pacifico che la costruzione di cui al primo progetto è stata erroneamente disegnata nel progetto di ampliamento poichè è ragionevole ritenere il muro più spesso che delimita il locale "sala" sia stato il muro di testata, mentre e che l'ampliamento parta da tale muro: sarebbero quindi dall'esterno di quel muro autorizzato un ampliamento di ml 4,50 che in realtà è di ml 4,20. Si ritiene quindi che poichè la superficie coperta complessiva è inferiore a quella autorizzata, debba essere considerata autorizzata la volumetria indipendentemente dalla sagoma grafica e dagli errori grafici riscontrabili. I due secondi nulla osta (27/64 e 24/65) hanno autorizzato il terrazzo e la relativa copertura anche se vengono ivi allegati ad alta UIU. In particolare si riscontra corrispondenza fra il nulla osta 64 e lo stato di fatto, per cui anche quel terrazzo si ritiene sia da considerarsi regolare.

Al di là delle osservazioni di cui sopra è da riferire che l'immobile è stato edificato anteriormente il 01.09.1967 (così come risulta dai nulla osta) epoca in cui, all'esterno della perimetrazione del centro abitato e nei comuni sprovvisti di piano regolatore comunale non era richiesta espressa autorizzazione per l'esecuzione di interventi edilizi (art 31 L 1150 del 17.08.1942): non risulta che in quell'epoca, il Comune di Acqui Terme fosse dotato di perimetrazione del centro abitato e di piano regolatore comunale (la cui prima stesura risale ad almeno 3 decenni successivi) posto anche che i "nulla osta" fanno un generico riferimento a "regolamenti Edilizio, di Polizia Urbana e d'Igiene" per cui il fabbricato, a giudizio di chi scrive deve ritenersi legittimo indipendentemente dai nulla osta sopra individuati.

Lo stesso dicasi per i locali interrati di cui non si trova traccia sugli elaborati progettuali.

Solo la legge Ponte del 06.08.1967 n 765 entrata in vigore il 01.09.1967 estendeva a tutto "il territorio comunale" l'obbligo di chiedere apposita licenza al sindaco, pertanto quanto realizzato all'esterno del centro abitato (che non era delimitato, anteriormente a quella data, deve ritenersi legittimo.

Sussistono tuttavia delle modifiche interne: alcune già recepite nella scheda catastale depositata il 18.07.2001 ed altre successive al deposito della planimetria che devono essere sanate per cui la necessità di CILA sopra evidenziata.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera G.R. n. 16-6763 del 29.07.2002
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:	non previsto
Rapporto di copertura:	non previsto
Altezza massima ammessa:	non previsto
Volume massimo ammesso:	non previsto
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile ha destinazione pienamente compatibile con la zoa urbanistica cui appartiene

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

Alloggio posto al piano primo di un fabbricato con 4 unità immobiliari: le prime due poste al piano terreno sono destinate la prima ad abitazione e la seconda a magazzino, le altre, fra cui quella oggetto di perizia, sono poste al piano primo e sono destinate ad abitazione.

Si accede all'unità pignorata attraverso il cortile comune di altro condominio che, a sua volta, ha accesso, pedonale e carrabile, dalla Piazza San Guido 11. Vi si giunge tramite scala, molto angusta, comune all'unità immobiliare sub 6 che, giunta al piano presenta due aperture: la prima, frontale, da accesso al sub 6, la seconda, sulla destra, da accesso all'unità oggetto di pignoramento.

Da pianerottolo della scala non si accede all'interno dell'abitazione pignorata, ma su un ampio terrazzo in proprietà delimitato da un lato dall'abitazione sub 6, dall'altro dalla porzione interna dell'unità oggetto di pignoramento, e, sulle due testate, da muretti verso la proprietà di terzi tale terrazzo risulta coperto da una struttura leggera in ferro e, verosimilmente, policarbonato trasparente o materiale similare.

All'interno dell'abitazione trovano spazio:

Il vano di ingresso della larghezza di ml 2,80 circa, che si estende dalla parete sud a quella nord per ml 5,20 circa tale vano ha anche gli attacchi ad uso cucina ed è ivi ubicata caldaia murale per il riscaldamento;

Un vano, posto sulla destra dello stesso delle dimensioni di ml 3.97*3.98 catastalmente individuato come sala;

In successione alla sala un piccolo ambiente ad uso ripostiglio;

In fondo a sinistra del locale ingresso apre una porta che si affaccia su disimpegno che corre lungo la parete nord; al termine ed in prosecuzione del disimpegno, trova spazio un bagno delle dimensioni di ml 2.90*1.30;

Sulla sinistra del disimpegno con finestra verso il terrazzo trovano infine spazio due camere. Dalla planimetria catastale si rileva la presenza di un locale ripostiglio al piano secondo, posto superiormente a quello che viene individuato come "scala sub 2" non facente parte dell'unità oggetto di pignoramento. E' tuttavia da riferire che non è stato individuato accesso a tale locale cui, presumibilmente, si accede dal sottotetto dell'edificio, al quale tuttavia non vi sono scale o aperture per poter accedere. Risulta infine dalla visura cataastale la presena di due cantine cui tuttavia non si è potuto accedere a causa della quantità di materiali di vario genere ivi depositati che non consentono di andare oltre gli ultimi gradini della scala.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

1. Quota e tipologia del diritto

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento**
 Note: piastrelle galleggianti

Pavim. Interna materiale: **Scaglie di marmo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: bagno

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **Bagni e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**
 Note: da verificare

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**
 Note: da verificare

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**
 Note: Da verificare. Nello specifico si precisa che altri condomini del fabbricato in cui è ubicata l'unità oggetto di pignoramento hanno riferito che le tubature dell'unità immobiliare sono gelate e che i tubi si sono rotti. Il fatto è stato rilevato poichè, era stato erroneamente aperta la saracinesca del contatore in strada e di conseguenza, si è determinato l'allagamento (o quanto meno severe infiltrazioni) del piano inferiore. Il problema è stato poi risolto chiudendo la saracinesca e scollegando il tubo in modo che non potesse ripetersi il danno.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **non disponibile**
 Note: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	PRESUNTA ANNI 2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	IMPIANTO DA VERIFICARE DA PARTE DI PERSONALE TECNICO QUALIFICATO
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA A GAS
Stato impianto	MEDIOCRE
Potenza nominale	--
Epoca di realizzazione/adequamento	PRESUNTA ANNI 2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	IMPIANTO DA VERIFICARE DA PARTE DI PERSONALE TECNICO QUALIFICATO

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA CONSISTENZA VIENE CALCOLATA AI SENSI DEL DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A1 - VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	sup reale lorda	96,00	1,00	96,00
D - BALCONI TERRAZZI E SIMILI COMUNICANTI	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
D - BALCONI TERRAZZI E SIMILI COMUNICANTI	sup reale lorda	22,00	0,10	2,20
ACCESSORI INDIRETTI	sup reale lorda	34,00	0,25	8,50



NON COMUNICANTI				
		177,00		114,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sono stati indagati i valori di mercato derivanti dalle compravendite effettivamente effettuate nella zona di interesse ricavabili dalla apposita sezione del sito dell'agenzia delle entrate in cui vengono esplicitate i valori dichiarati in atto e le superfici catastali interessate, sono state altresì indagate le proposte di vendita tramite il sito "immobiliare.it". Tutte le indagini son riferite all'area in cui ha sede l'immobile oggetto di pignoramento ossia l'area compresa fra la piazza San Guido, via Nizza e Via Cassino ed il primo tratto di via Barisone.

I valori dichiarati in atto nel periodo gennaio 2023 - giugno 2024 variano da un minimo di 133 €/mq ad un massimo di €/mq 1572 con un valore medio ponderato, derivante dalla funzione $V_m = \text{sommatoria valori} / \text{sommatoria superfici}$, di €/mq 750.

In valore dichiarato nella sezione relativa alla consistenza dell'immobile oggetto di perizia, e quello che si ritiene applicabile tenuto conto degli accessi, dello stato di manutenzione dell'appetibilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Ufficio tecnico di COMUNE DI ACQUI TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750;

Altre fonti di informazione: OMI.

8.3 Valutazione corpi:**A - ALLOGGIO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.834,00.

Sono stati indagati i valori di mercato derivanti dalle compravendite effettivamente effettuate nella zona di interesse ricavabili dalla apposita sezione del sito dell'agenzia delle entrate in cui vengono esplicitate i valori dichiarati in atto e le superfici catastali interessate, sono state altresì indagate le proposte di vendita tramite il sito "immobiliare.it". Tutte le indagini son riferite all'area in cui ha sede l'immobile oggetto di pignoramento ossia l'area compresa fra la piazza San Guido, via Nizza e Via Cassino ed il primo tratto di via Barisone.

I valori dichiarati in atto nel periodo gennaio 2023 - giugno 2024 variano da un minimo di 133



€/mq ad un massimo di €/mq 1572 con un valore medio ponderato, derivante dalla funzione $V_m = \text{sommatoria valori} / \text{sommatoria superfici}$, di €/mq 750.

In valore dichiarato nella sezione relativa alla consistenza dell'immobile oggetto di perizia, e quello che si ritiene applicabile tenuto conto degli accessi, dello stato di manutenzione dell'apetibilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A1 - VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	96,00	€ 300,00	€ 28.800,00
D - BALCONI TERRAZZI E SIMILI COMUNICANTI	7,50	€ 300,00	€ 2.250,00
D - BALCONI TERRAZZI E SIMILI COMUNICANTI	2,20	€ 300,00	€ 660,00
ACCESSORI INDIRETTI NON COMUNICANTI	8,50	€ 300,00	€ 2.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.260,00
VENDITA COATTA detrazione del 10.00%			€ -3.426,00
Valore corpo			€ 30.834,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.834,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.834,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ALLOGGIO	Abitazione di tipo civile [A2]	114,20	€ 30.834,00	€ 30.834,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 4.625,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.031,50

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **23.177,40**

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Data generazione:
17-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom Renato Dapino

