

# Tribunale di Alessandria

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*

contro: \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*

N° Gen. Rep. **210/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2025 ore 11:30

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

Custode: **Avv. PECICCIA GRETA**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001 - Fabbricato di civile abitazione</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Caruso

**Codice fiscale:** CRSLSN82A13A182J

**Studio in:** Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria

**Telefono:** 0131-778518

**Email:** ing.alessandro.caruso@gmail.com

**Pec:** alessandro.caruso@ingpec.eu

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma 15 - Castelletto Molina (AT) - 14040

**Lotto:** 001 - Fabbricato di civile abitazione

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

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

Intestatario:

- \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*,

Catasto Fabbricati:

- Foglio 2, particella 15, subalterno 2, indirizzo Via Roma 15, comune Castelletto Molina, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 151 mq, rendita € euro 288,70

Catasto Terreni:

- Sezione censuaria Castelletto Molina, foglio 2, particella 15, qualità ente urbano, superficie catastale 64 mq

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma 15 - Castelletto Molina (AT) - 14040

**Lotto:** 001 - Fabbricato di civile abitazione

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

**Libero**

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

**Bene:** Via Roma 15 - Castelletto Molina (AT) - 14040

**Lotto:** 001 - Fabbricato di civile abitazione

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma 15 - Castelletto Molina (AT) - 14040

**Lotto:** 001 - Fabbricato di civile abitazione

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

**Creditori Iscritti:** ARTEMISIA SPV SRL, MELIORBANCA SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma 15 - Castelletto Molina (AT) - 14040

**Lotto:** 001 - Fabbricato di civile abitazione

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Roma 15 - Castelletto Molina (AT) - 14040

**Lotto:** 001 - Fabbricato di civile abitazione

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Roma 15 - Castelletto Molina (AT) - 14040

**Lotto:** 001 - Fabbricato di civile abitazione

**Corpo:** Fabbricato di civile abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Roma 15 - Castelletto Molina (AT) - 14040

**Lotto:** 001 - Fabbricato di civile abitazione

**Valore complessivo intero:** 42.500,00

**Beni in Castelletto Molina (AT)**  
Via Roma 15

**Lotto: 001 - Fabbricato di civile abitazione**

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

Data di presentazione: 12-12-2024

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

**Identificativo corpo: Fabbricato di civile abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma 15**

Note: Trattasi di fabbricato unifamiliare, elevato a n.3 piani f.t., di costruzione Ante 1967, di media qualità complessiva. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare come di seguito meglio specificata ed identificata.

**Quota e tipologia del diritto**

**12/12 di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*,

Catasto Fabbricati:

- Foglio 2, particella 15, subalterno 2, indirizzo Via Roma 15, comune Castelletto Molina, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 151 mq, rendita € euro 288,70,

Derivante da:

- Da come si evince dalla visura storica, l'u.i.u. deriva al D.E. tramite: - Atto del 28/11/2007 Pubblico ufficiale DE LUCA LEONARDO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 6763 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4555.1/2007 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 05/12/2007

Confini:

Il fabbricato oggetto di relazione, confina:

- a Nord con il vuoto sul mappale 425,
- a Est con la porzione di U.I.U. del mappale 425.
- a Sud con Via Roma,
- ad Ovest con la strada privata nel mappale 425.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- VARIAZIONE del 12/09/1990 in atti dal 26/11/1998 AMPLIAMENTO (n. 2.1/1990).
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- Sezione censuaria Castelletto Molina, foglio 2, particella 15, qualità ente urbano, superficie catastale 64 mq

Derivante da:

- Atto del 28/11/2007 Pubblico ufficiale DE LUCA LEONARDO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 6763 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4555.1/2007 Reparto PI di ACQUI TERME in atti dal 05/12/2007

Confini:

L'unità immobiliare oggetto di relazione, confina:

- a Nord con il mappale 425,
- a Est con il mappale 425.
- a Sud con Via Roma,
- a Ovest il mappale 425.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- TIPO MAPPALE del 26/01/1991 in atti dal 30/08/1993 SC N. 3/91 (n. 186.1/1991);
- Impianto meccanografico del 02/01/1976

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Si segnalano lievi differenze non pregiudizievoli ai fini della conformità catastale, individuate nell'esistenza di un piccolo sottoscala a piano terra accessibile dalla cucina e nel numero civico individuato nella visura catastale, il cui n. corretto è il 15 anziché il 7 che compare in visura.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona centrale del piccolo Comune di Castelletto Molina.

Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positivo sia per l'assenza di fonti inquinanti che per il buon decoro; positiva la posizione dove è ubicato il bene, anche per la vicinanza alle arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi.

Il Comune è caratterizzato da zona Collinare.

Completa l'urbanizzazione primaria e parziale urbanizzazione secondaria con Comune e Ufficio Postale poco distanti.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio, Ufficio Postale, non sono presenti altri servizi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Acqui Terme, Nizza Monferrato, Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo peritale effettuato dallo scrivente C.T.U. con il Custode Giudiziario nominato l'immobile è risultato libero da persone. Sono presenti all'interno dell'immobile degli arredi, facenti capo verosimilmente al Debitore Espropriando.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di MELIORBANCA SPA

contro \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

A rogito di DE LUCA LEONARDO in data 28/11/2007 ai nn. 6764/3822

Iscritta in data 05/12/2007 ai nn. 6901/1462;

Importo ipoteca: € 272.000,00; Importo capitale: € 136.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ARTEMISIA SPV SRL

contro \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI in data 09/11/2017 ai nn. 4321 trascritto a

in data 06/12/2017 ai nn. 5125/3967.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BRENTA SPV SRL

contro \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 18/07/2024 ai nn. 4227

trascritto a in data 30/07/2024 ai nn. 3454/2884.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato di civile abitazione

**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:** 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:****Titolari/Proprietari precedenti:**

- \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*;

- \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*

**Proprietari ante ventennio al 21/09/2003**

In forza di atto di compravendita - a rogito di MORELLO AURELIO, in data 22/12/1997, ai nn. 73072; trascritto a , in data 27/01/1998, ai nn. 354/319.

**Titolari/Proprietari precedenti:**

- \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*.

**Proprietari dal 21/09/2003 al 28/11/2007**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO, in data 19/03/2004, ai nn. 26/156; trascritto a , in data 12/06/2004, ai nn. 3493/2462.

**Note:**

Risulta trascritta in data 14/01/2008 ai nn. 173/118 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, da parte dei sig.ri \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* nascente da atto Notaio De Luca Leonardo, sede Torino del 28/11/2007

**Titolare/Proprietario attuale:**

\*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*

Proprietario dal 28/11/2007 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di Atto di compravendita a rogito di DE LUCA LEONARDPO, in data 28/11/2007, ai nn. 6762/3821; trascritto a , in data 05/12/2007, ai nn. 6900/4555.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Castelletto Molina in data 21/10/2024, l'Ufficio Tecnico ci ha comunicato in data 31/10/2024 con prot. 837, che non sono state reperite pratiche edilizie nell'archivio comunale riferite all'immobile.

Pertanto, per la conformità edilizia si fa riferimento alla planimetria catastale di primo impianto.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale n.4 al P.R.G. vigente
Zona omogenea:	Zona B
Norme tecniche di attuazione:	PRESCRIZIONI OPERATIVE IN ZONA "B" Art. 65. Generalità Nelle aree edificate del concentrico, evidenziate negli elaborati grafici del P.R.G. come zona "B", gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero ed al razionale riuso

ed al miglioramento delle condizioni di abitabilità dell'esistente patrimonio edilizio. La zona B coincide con la zona omogenea B di cui all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 Art. 66. Interventi ammessi Sono ammessi gli interventi descritti per la zona "A", gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C, nonché quelli di completamento di lotti inediti o parzialmente edificati e degradati (art. 28), ristrutturazione urbanistica (art. 27). Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere, una tantum, aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% di quelle esistenti, sempre che l'edificio una volta ampliato, non determini una densità fondiaria di fabbricazione superiore a  $m^3 2,0/m^2$ ; detto indice vale anche per gli interventi di completamento. Art. 67.

Ristrutturazione urbanistica (art. 27) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di natura pubblica che non può eccedere la densità esistente nella zona interessata, nè discostarsi dalla tipologia, destinazione d'uso e modalità costruttive esistenti, consentite e previste nel presente dispositivo. Nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento delle unità abitative preesistenti, dovranno essere ivi individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi ed il verde privato e per i servizi pubblici funzionali ad eventuali insediamenti diversi dalla residenza, aree da destinare ad uso pubblico a copertura del fabbisogno aggiuntivo e comunque non inferiori a  $m^2 100$ . Art. 68. Prescrizioni circa le altezze degli edifici Valendo comunque i disposti di cui all'art. 55 precedente, in nessun caso l'altezza degli edifici potrà eccedere quella della edificazione in zona "A" che sia in diretto rapporto visuale. Art. 69. Prescrizioni per interventi in prossimità di confini Qualora qualunque tipo di intervento comporti modificazione dello stato di fatto ad una distanza dai confini di altri lotti, edificati o meno, inferiore a  $m 5$ , è prescritta fabbricazione di tipo "aperto", così intendendosi i fabbricati con testate cieche e comunque tali da poter consentire un'eventuale successiva edificazione in aderenza. E' inoltre consentita l'edificazione a confine o in aderenza previa stipulazione di scrittura privata registrata fra i confinanti. Nel caso di costruzioni non a confine non dovranno comunque risultare spazi chiusi o cortili. Art. 70. Ulteriori disposizioni Valgono le disposizioni di cui agli artt. 53, 54, 55,

	56, 60, 61, 62, 63, del precedente titolo VIII del presente dispositivo, anche nel caso in cui gli interventi siano definiti da uno strumento urbanistico esecutivo che dovrà essere adeguato ai suddetti disposti.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

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

Il lotto è costituito da un fabbricato residenziale, di costruzione risalente negli anni ante 1967 e edificato su terreno di sedime e pertinenza identificato al mappale 15 del foglio 2, con superficie complessiva pari a circa 64 mq.

Entrando nello specifico, il fabbricato è elevato a tre piani fuori terra risulta essere così composto:

- il piano terra di superficie lorda complessiva pari a circa 52,00 mq con ingresso su vano scala di collegamento interpiano, cucina e soggiorno;
- il piano primo di superficie lorda complessiva pari a circa 52,00 mq con vano scala di collegamento interpiano, due camere e un w.c. ed un balcone pari a circa 8,55 mq;
- il piano secondo di superficie lorda complessiva pari a circa 52,00 mq con vano scala di collegamento interpiano e due camere e un balcone pari a circa 2,60 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*- Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: T, 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15 di Via Roma;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso.

L'immobile, all'atto del sopralluogo peritale, è risultato essere non abitato da diverso tempo, e pertanto il suo stato di manutenzione è tutt'altro che buono.

Sono evidenti alcune macchie di umidità sul soffitto del piano secondo (terzo f.t.), che portano a pensare che vi sia una perdita del tetto che permette all'acqua di infiltrarsi e creare umidità all'interno dell'abitazione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate**  
materiale protezione: **ferro** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Tutte le aperture finestrate sono dotate di persiane in legno. Le inferriate sono presenti solo a piano terreno

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: La porta del bagno e dotata anche di vetro nella parte superiore.
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevata</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>non rilevata</b> rivestimento: <b>tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: La porzione di facciata principale a piano terra è in mattoni a vista.
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: In soggiorno sono presenti piastrelle di cotto.
Plafoni	materiale: <b>intonacato e tinteggiato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: Nella cucina, il rivestimento è applicato solo sulla parete di cottura e lavello. Mentre nel bagno il rivestimento è a perimetro completo. Sia in cucina che in bagno l'altezza è pari a circa 2,00 mt.
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano e termoconvettori
Stato impianto	insufficiente
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie della scala di collegamento interpiano viene computata ad ogni piano;
- la superficie del balcone a piano primo è conteggiata in ragione del 25%;
- la superficie del terreno di sedime e pertinenza concorre implicitamente nella valutazione totale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Piano secondo	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Balconi P1 e P2	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
		<b>167,00</b>		<b>158,75</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021-1

Zona: Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

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

Per la valutazione economica dei beni immobili di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice,

dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica (e, nel caso specifico, la necessaria revisione di alcuni impianti);
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castelletto Molina - Asti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Castelletto Molina;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Fabbricato di civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	52,00	€ 400,00	€ 20.800,00
Piano primo	52,00	€ 400,00	€ 20.800,00
Piano secondo	52,00	€ 400,00	€ 20.800,00
Balconi P1 e P2	2,75	€ 400,00	€ 1.100,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 63.500,00</b>
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 50.000,00</b>
<b>Valore corpo (€ 63.500,00 + € 50.000,00)/2 =</b>			<b>€ 56.750,00</b>
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.750,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato di civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	158,75	€ 56.750,00	€ 56.750,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.20% )	€ 14.187,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 42.562,50</b>
Arrotondamento (-)	<b>€ 62,50</b>
Totale	<b>€ 42.500,00</b>
(A corpo e non a misura)	<b>S.e.&amp; o.</b>
Diconsi Euro Quarantaduemilaconquecento/00	

Data generazione:  
12-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alessandro Caruso**