

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **125/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2026 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Abitazione semindi-
pendente con accessori

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 339 3299886
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Paolo Bocca c.n. 93 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione semindipendente con accessori

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione con accessori

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS naOMISSIS - C.F.: OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni; OMISSIS OMISSIS - C.F.: OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 2, particella 828, subalterno /, indirizzo Via Paolo Bocca c.n. 93, scala /, interno /, piano S1-T-1-2, comune Rivalta Bormida, categoria A/3, classe U, consistenza 6,50 vani, superficie Mq. 168,00 escluse aree scoperte mq. 157,00, rendita € €. 292,06

2. Stato di possesso

Bene: Via Paolo Bocca c.n. 93 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione semindipendente con accessori

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione con accessori

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Paolo Bocca c.n. 93 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione semindipendente con accessori

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione con accessori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Paolo Bocca c.n. 93 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione semindipendente con accessori

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione con accessori

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Bene: Via Paolo Bocca c.n. 93 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione semindipendente con accessori

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione con accessori

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Paolo Bocca c.n. 93 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione semindipendente con accessori

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione con accessori

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Paolo Bocca c.n. 93 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione semindipendente con accessori

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione con accessori

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Paolo Bocca c.n. 93 - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 1 - Abitazione semindipendente con accessori

Valore complessivo intero: 50.000,00

Beni in Rivalta Bormida (AL)

Località/Frazione

Via Paolo Bocca c.n. 93

Lotto: 1 - Abitazione semindipendente con accessori

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

Data di presentazione: 23-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Unità immobiliare di civile abitazione con accessori.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rivalta Bormida (AL) CAP: 15010, Via Paolo Bocca c.n. 93****Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS naOMISSIS - C.F.: OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni; OMISSIS OMISSIS - C.F.: OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni;, foglio 2, particella 828, subalterno /, indirizzo Via Paolo Bocca c.n. 93, scala /, interno /, piano S1-T-1-2, comune Rivalta Bormida , categoria A/3, classe U, consistenza 6,50 vani, superficie Mq. 168,00 escluse aree scoperte mq. 157,00, rendita € €. 292,06Derivante da: NCEU: Costituzione fabbricato urbano prot. 1120 del 13/07/1998: Fig. 2 mappale 828 NCT: Tipo mappale prot.: 2351 del 09/06/1998: E.U. di mq. 205,00; NCT: Impianto meccanografico del 20/06/1984: F.R. fig. 2 mappale 195Confini: Nord: mappale 194; Est: Strada pubblica comunale Sud: mappale 678 Ovest: mappale 553

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione alla mancata rappresentazione in planimetria catastale del piano sottotetto. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per errata rappresentazione grafica di cui alla omessa rappresentazione del piano sottotetto in riferimento alla denuncia di fabbricato urbano prot. 1120/1998. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €. 500,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato destinato alla civile abitazione unifamiliare, con accessori e piccola corte pertinenziale esclusiva; nello specifico l'unità immobiliare facente parte di organismo edilizio non di recente costruzione, si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano cantina e un piano sottotetto, con accesso diretto dalla strada comunale corrente sul fronte Est della proprietà; nell'insieme l'unità immobiliare risulta inserita in un contesto urbano periferico, posto nelle immediate vicinanze del centro storico comunale, con presenza sia di insediamenti residenziali che di attività agricole

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 26/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: Durata: 30 anni Immobili interessati Comune di Rivalta Bormida (AL) - Via Paolo Bocca c.n. 93 NCEU: Fg. 2 mappale 828 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: Rinnovazione dell'iscrizione in data 26/07/2004 ai nn. 4304/805 in capa all'attuale detentore del credito: OMISSIS. a seguito della cessione pro soluta da parte della OMISSIS. (già OMISSIS) di una pluralità di crediti individuati in blocco ai sensi dell'art. 58 del T.U.B., tra i quali è compreso quello oggetto del presente atto. Durata: 30 anni Immobili interessati Comune di Rivalta Bormida (AL) - Via Paolo Bocca c.n. 93 NCEU: Fg. 2 mappale 828 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/12/2024 ai nn. OMISSIS; Immobili interessati Comune di Rivalta Bormida (AL) - Via Paolo Bocca c.n. 93 NCEU: Fg. 2 mappale 828 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/05/2025 ai nn. OMISSIS; Durata: 30 anni Immobili interessati Comune di Rivalta Bormida (AL) - Via Paolo Bocca c.n. 93 NCEU: Fg. 2 mappale 828 Si precisa che i beni sottoposti ad esecuzione forzata sono di proprietà dei debitori per la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione legale, e così per lo intero. Il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, dipendenze, attinenze, accessioni, costruzioni, miglorie, frutti, diritti e ragioni. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare di civile abitazione con accessori

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:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Note: I Sigg.ri OMISSIS acquistano dalla Sig.ra OMISSIS la piena proprietà del seguente immobile posto in Comune di Rivalta Bormida (AL) - Via Paolo Bocca c.n. 93, censito al NCEU: a Fg. 2 mappale 828. La vendita è stata convenuta a corpo ed ha compreso tutti i diritti, le accessioni, pertinenze e servitù, inerenti gli immobili, nonchè qualsivoglia afferente relativa quota di comproprietà di enti comuni per legge, uso, consuetudine e destinazione, nulla ragione eccettuata o riservata in capo alla parte alienante, espressamente concernendo la detta vendita gli immobili e diritti tutti (loro accessioni e pertinenze) coì e come ad essa parte venditrice già pertoccati in forza di atto di acquisto per Notaio Cassinelli E. in data 28/11/1989 repert. 64193 / 13774, cui si è rinviato anche per migliore individuazione negoziale e per quant'altro nello stesso convenuto, precisato od ulteriormente richiamato.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione interna di fabbricato ad uso abitazione, demolizione tettoia, costruzione di locali accessori e costruzione di nuova recinzione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/03/2001 al n. di prot. 929

Abitabilità/agibilità in data 20/07/2004 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di fine lavori dichiarata al 08/04/2004. In data 18/11/2004 con n. prot. 4433, oltre ad integrazione documentale relativa alla richiesta di agibilità, è stata depositata istanza di voltura dell' intestazione del fascicolo tecnico in capo al Sig. OMISSIS, in qualità di nuovo proprietario del fabbricato oggetto di interventi. Ad oggi non è stato possibile reperire parte della documentazione cartacea presso gli archivi comunali, benchè protocollati nei registri, come da dichiarazione allegata, rilasciata da parte del Responsabile del procedimento amministrativo.

Numero pratica: 3091/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizione tettoia e costruzione recinzione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/07/2004 al n. di prot. 3091

NOTE: Demolizione totale della tettoia su pali in legno e della copertura sopra muro di cinta esistente. Costruzione di nuova recinzione con muretto in conglomerato cementizio e ringhiera ad elementi metallici, sostituzione del cancello esistente. Si prevede l'allacciamento del servizio igienico alla fognatura comunale. Si precisa che prima della realizzazione della recinzione dovranno essere richiesti i punti fissi all'Ufficio Tecnico. In data 28/08/2004 con n. prot. 3474 è stata depositata istanza di voltura dell' intestazione del fascicolo tecnico in capo al Sig. OMISSIS, in qualità di nuovo proprietario del fabbricato oggetto di interventi. Ad oggi non è stato possibile reperire parte della documentazione cartacea presso gli archivi comunali, benchè protocollati nei registri, come da dichiarazione allegata, rilasciata da parte del Responsabile del procedimento amministrativo.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In merito alla tettoia pertinenziale posta a margine del piccolo cortiletto pertinenziale, è stata accertata la non regolarità sotto il profilo edilizio della relativa consistenza nella sua situazione dei luoghi esistente; a tutti gli effetti tale locale è considerato abusivo e non sanabile per quanto alle distanze dal confine e rapporto di copertura ormai saturo in base alla zonizzazione del PRG ove è inserito l'immobile oggetto di stima.

Per tali ragioni la tettoia dovrà essere rimossa con ripristino dello stato dei luoghi all'origine.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.1 del 29/03/2019
Zona omogenea:	Vedasi stralcio allegato
Norme tecniche di attuazione:	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

(B1) - Art. 24 N.T.A. Classe pericolosità geomorfologica: Classe I Area facente parte della perimetrazione urbana

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Unità immobiliare di civile abitazione con accessori

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza del bene, costituito da un'unità immobiliare residenziale, facente parte di fabbricato di vecchissima costruzione, posto in prima cintura periferica rispetto al concentrico del Comune di Rivalta Bormida. L'accesso all'interno dell'unità immobiliare viene praticato esternamente da piccola porzione di cortile pavimentato con battuto inCls., prospettante sulla sede stradale pubblica, parzialmente non cintata, nonchè internamente attraverso androne e vano scala, con sviluppo dipartentesi da quota piano terra rialzato, fino a quota piano secondo sottotetto. Trattasi di unità immobiliare residenziale semi-indipendente, inserita in un organismo edilizio di non recente costruzione, costituito da altre U.I.U. sempre a destinazioni residenziali, adiacenti fra loro, con pareti confinanti in aderenza. Per quanto alle caratteristiche costruttive l'U.I.U. è strutturalmente costituita da 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 in tegole piane con aggetti in muratura; non vi è alcuna presenza di isolamento termo/acustico, né tanto meno di impermeabilizzazione. L'accesso principale viene praticato attraverso un portoncino in legno, localizzato sul fronte Est del fabbricato, prospettante sul piccola area pertinenziale scoperta fronteggiante la strada pubblica. I locali principali destinati a vani di civile abitazione sono così suddivisi: al piano terra dall'ingresso si può accedere ad ampio locale soggiorno e in proseguo al locale cucina, nonchè al vano scala di collegamento ai piani superiori nonchè al piano inferiore ove è posto un locale cantina costituito da soffitti in volte di mattoni, pareti intonacate e pavimento in piastrelle di similcotto; percorrendo in ascesa le rampe della scala interna, piuttosto ridotta, si raggiunge il piano primo costituito da una camera letto con annesso bagno e terrazzino pertinenziale, ambe due posti a quota inferiore rispetto al piano calpestio del vano principale; proseguendo il vano scala si raggiunge in quota piano secondo altra vano destinato a camera letto nonchè pianerotto di sbarco dal quale è possibile pratica accesso al piano solaio / sottotetto attraverso botola a soffitto . Internamente i locali di abitazione si presentano carenti di manutenzione, con pavimenti in piastrelle di similcotto e/o in monocottura, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate, serramenti interni in legno con vetri semplici, e persiane / scuri in legno; il vano scala costituito da pedate rivestite in piastrelle di similcotto e superfici verticali alle pareti rivestite con intonacatura e tinta.. Si evidenzia la presenza in più punti del distacco degli intonaci su pareti e soffitti, nei locali abitativi posti ai vari livelli, nonchè presenza di vistosi aloni di muffa su pareti e soffitti per quanto al locale bagno in piano primo.

Per quanto all'impiantistica, internamente alla U.I.U. sono state rinvenute le linee elettriche di distribuzione,

apparentemente funzionanti, anche se alcune placche risultano prive di interruttori; impianto idrico sanitario per distribuzione acqua calda e fredda a servizio dei locali bagno e cucina; in aggiunta è presente la linea di distribuzione ed alimentazione dell'impianto gas metano, per blocco cucina e boiler elettrico per produzione ACS; per quanto all'impianto di riscaldamento, in piano terra sono state installate due distinte stufe a pellet, mentre per i locali superiori in piano primo e secondo, sono presenti due distinti ventilconvettori ad alimentazione gas / metano, al momento dismessi.. Per quanto al locale servizio igienico è stata accertata la presenza di lavabo, bidet, wc con cassetta di cacciata a zaino, piatto doccia con box,. Si renderà necessario un controllo generale degli impianti, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti. Fa parte dell'unità abitativa, anche una piccola costruzione precaria costituita da materiale di recupero, destinata a ripostiglio, su parte della restante area cortilizia pertinenziale cintata posta sul fronte Sud della proprietà; essendo una struttura posticcia non risulta autorizzata, nè ai fini della legittimità edilizia / urbanistica, nè di conseguenza regolarizzata con rappresentazione in planimetria catastale. Il balcone, di pertinenza del locale bagno in piano primo, è costituito da soletta a sbalzo in muratura, con estradosso in pavimentato con piastrelle di grès, bordature in lastre di pietra e balaustra di protezione perimetrale in metallica.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **343,00**

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'unità immobiliare versa in modeste condizioni di conservazione per le quali si rende necessario procedere a ad interventi di risanamento conservativo e recupero delle normali rifiniture per l'adeguamento ai fini igienico sanitari, delle normali condizioni di salubrità abitative dei locali costituenti l'unità di civile abitazione residenziale; per quanto alla porzione di copertura soprastante al locale bagno, sarà opportuno procedere alla revisione del manto in tegole al fine della eliminazione di probabili infiltrazioni a danno dell'intradosso del sottostante solaio di copertura, interessato da muffe superficiali.

Per quanto agli apparati impiantistici essenziali (luce/forza, idrico sanitario) si rende necessaria eventuale verifica circa le effettive condizioni di funzionalità con eventuale previsione di interventi finalizzati allo adeguamento dei circuiti e condotte alle odierne disposizioni normative di legge.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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 Rivalta Bormida. I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze sia per quanto riguarda I fabbricati che I terreni di pari destinazione e condizione. In particolare, risulta di poco pregio sia l'ubicazione sia la tipologia dell'immobile. La valutazione ha quindi risentito in modo importante, non solo della condizione dello stabile ma anche della attuale difficoltà di commercializzazione del bene stesso per le cause sopra riportate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani di abitazione in piano terra, primo, secondo	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Vano accessorio - cantina in piano interrato	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
Vano accessorio - solaio in piano sottotetto	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
Corte pertinenziale scoperta	sup reale lorda	147,00	1,00	147,00
		343,00		343,00

Criteria 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-2024

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: U.I.U. semindipendente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 760

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 Rivalta Bormida

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rivalta Bormida ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme - Alessandria ;

Uffici del registro di Acqui Terme ;

Ufficio tecnico di Rivalta Bormida ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Semestre II - 2024

Provincia di Alessandria

Comune di Rivalta Bormida;

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona centrale / centro urbano

Residenziale

Abitazione di tipo civile

Valore MAX unitario: €/mq. 760,00

Valore MIN unitario: €/mq. 570,00

;

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

8.3 Valutazione corpi:**Unità immobiliare di civile abitazione con accessori. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.670,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani di abitazione in piano terra, primo, secondo	116,00	€ 450,00	€ 52.200,00
Vano accessorio - cantina in piano interrato	40,00	€ 250,00	€ 10.000,00
Vano accessorio - solaio in piano sottotetto	40,00	€ 200,00	€ 8.000,00
Corte pertinenziale scoperta	147,00	€ 10,00	€ 1.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.670,00
Valore Finale			€ 71.670,00
Valore corpo			€ 71.670,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.670,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.670,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare di civile abitazione con accessori	Abitazione di tipo economico [A3]	343,00	€ 71.670,00	€ 71.670,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese professionali per regolarizzazione catastale NCEU:	€ -500,00
Deprezzamento del 30% sul valore globale immobile in relazione allo stato attuale dei luoghi e rimozione opere abusive	€ -21.501,00
Arrotondamento per eccesso	€ 331,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.000,00
---	--------------------

Data generazione:
03-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

