
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 261/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002 - ABITAZIONE, 001 -
ABITAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Massimo Sarpero
Codice fiscale: SRPMSM70S14A052O
Studio in: VIA OTTOLENGHI 6 - ACQUI TERME
Telefono: 0144322097
Fax: 3397310798
Email: geomassimo70@gmail.com
Pec: massimo.sarpero@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA XX SETTEMBRE - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], foglio 4, particella 1101, subalterno 2, indirizzo VIA XX SETTEMBRE, piano 1, comune RIVALTA BORMIDA, categoria A/3, classe U, consistenza 4, rendita € 179,73

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], foglio 4, particella 1101, subalterno 4, indirizzo VIA XX SETTEMBRE, piano 2, comune RIVALTA BORMIDA, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5, rendita € 202,19

2. Stato di possesso

Bene: VIA XX SETTEMBRE - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Libero

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA XX SETTEMBRE - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA XX SETTEMBRE - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: VIA XX SETTEMBRE - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA XX SETTEMBRE - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA XX SETTEMBRE - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA XX SETTEMBRE - Rivalta Bormida (AL) - 15010

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: 16.800,00

Lotto: 002 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: 15.500,00

Il presente documento è riservato ai soli destinatari e non deve essere diffuso pubblicamente. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Edicom Finance srl. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Edicom Finance srl.

Beni in Rivalta Bormida (AL)

Località/Frazione

VIA XX SETTEMBRE

Lotto: 001 - ABITAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 24-11-2025 Certificazione notarile sostitutiva Notaio Nicolò Tiecco sede Perugia in data 20/11/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA XX SETTEMBRE

Note: Trattasi di appartamento, posto al primo piano di fabbricato di vecchia edificazione rimaneggiato negli anni 2000

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F. [REDACTED], foglio 4, particella 1101, subalterno 2, indirizzo VIA XX SETTEMBRE, piano 1, comune RIVALTA BORMIDA, categoria A/3, classe U, consistenza 4, rendita € 179,73

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errori di rappresentazione grafica riguardanti le altezze utili dei locali, mancata segnalazione locali voltati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa di esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: Rilievo dettagliato e nuova restituzione grafica

Docfa: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento al piano primo di un fabbricato su più piani con accesso e scala comune prospicienti sulla via XX Settembre, in non ottimale stato manutentivo, composto da ingresso/camera, camera, cucina tinello, wc e balconi.

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS DI COLLEGAMENTO ALESSANDRIA, ACQUI TERME.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro ; A rogito di Givri Paolo sede in Lavagna in data 27/11/2009 ai nn. 8322/2783; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 02/12/2009 ai nn. 5787/887; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Alessandria in data 17/10/2025 ai nn. 5674 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 18/11/2025 ai nn. 5133/4275.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F.

[REDACTED] - In comunione legale dal 30/12/1996 al 14/06/2001. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Figari sede Genova, in data 30/12/1996, ai nn. 57317/9535; trascritto a Acqui Terme, in data 17/01/1997, ai nn. 300/262.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F.

[REDACTED] - dal 14/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di separazione consensuale con attribuzione beni - a rogito di Tribunale di Genova, in data 14/06/2001, ai nn. 2082/2001; trascritto a Acqui Terme, in data 18/11/2009, ai nn. 5451/3937.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree ed edifici di interesse storico (A/1) art. 16 e 22

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare posta al primo piano di uno stabile di vecchia costruzione, il cui accesso avviene attraverso il portone e scala comune prospicienti sulla via XX Settembre. L'unità immobiliare risulta composta da ingresso/camera, una camera da letto locale cucina tinello e piccolo servizio igienico. Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono modeste, la disposizione dei locali risulta non del tutto funzionale agli standard moderni. L'unità necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 69,00

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: prima metà 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile causa locali voltati

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è situato nel centro storico di Rivalta Bormida, fa parte di un vecchio fabbricato che costituisce il tessuto storico del paese. Le caratteristiche costruttive e di restauro risultano modeste, in alcune sue parti risultano necessarie opere manutentive. Le parti comuni, ovvero le facciate risultano decorose, mentre il tetto risulta ancora di vecchia realizzazione. L'accesso al tetto comune non è stato possibile ma da un esame a vista si denota la vetustà della struttura, si ritiene doverne valutare approfonditamente gli interventi.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **Modiglioni e basamento in cemento** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Balcone su via XX settembre

Balconi

materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Balcone su cortile interno

Note: Trattasi di verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8C/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Oggetto: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 22/03/1997 al n. di prot. 1143

Rilascio in data 29/05/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 1833/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE 8/C.....

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/11/0200 al n. di prot. 5100

Rilascio in data 18/01/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/08/2002 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: ESECUZIONE INTONACO ESTERNO E TINTEGGIATURA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Numero pratica: 1993/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO D'USO

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 12/06/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2007 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: una porzione dell'u.i.u. risulta possedere tali strutture
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: tale caratteristica si riferisce alla facciata di via XX settembre
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Tale caratteristica si riferisce alla facciata del cortile interno
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solo per una porzione di u.i.u
Pavim. Interna	materiale: pistarelle ceramiche e gress condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bano e cucina
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle e intonaco condizioni: sufficienti
Rivestimento	materiale: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Si riferisce ai locali ad esclusione di bagno e cucina (Cottura)

Impianti:

Elettrico	tipologia: Cavi a vista e sottotraccia tensione: 220V Note: Da verificare la conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti Note: da verificare conformità

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 2000
Note	Da verificare

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
Abitazione	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
Balconi	sup lorda di pavimento	13,00	0,20	2,60
		69,00		58,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Analisi dei prezzi di zona e comparazione dei prezzi medi, con decurtazioni dovute alle condizioni dell'immobile in questione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme; Uffici del registro di Acqui Terme; Ufficio tecnico di Rivalta Bormida; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie agenzie operanti in zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	56,00	€ 350,00	€ 19.600,00
Balconi	2,60	€ 350,00	€ 910,00
Valore corpo			€ 20.510,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.510,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	58,60	€ 20.510,00	€ 20.510,00

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%)	€ 3.076,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.800,00
---	-------------

Lotto: 002 - ABITAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 24-11-2025
Certificazione notarile sostitutiva Notaio Nicolò Tiecco sede Perugia in data 20/11/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA XX SETTEMBRE

Note: Trattasi di appartamento, posto al secondo piano di fabbricato di vecchia edificazione rimaneggiato negli anni 2000

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],

C.F. [REDACTED], foglio 4, particella 1101, subalterno 4, indirizzo VIA XX SETTEMBRE, piano 2, comune RIVALTA BORMIDA, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5, rendita € 202,19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto presente in planimetria, risultano demoliti tramezzi interni, inoltre sarebbe opportuno indicare più dettagliatamente le misure delle altezze.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: Rilievo dettagliato, e nuova restituzione grafica

Docfa: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento al secondo piano di un fabbricato su più piani con accesso e scala comune prospicienti sulla via XX Settembre, in non ottimale stato manutentivo, composto da ingresso, camera, soggiorno, cucina, servizio e balcone in legno. Tale immobile necessita di regolarizzazione urbanistica.

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS DI COLLEGAMENTO ALESSANDRIA, ACQUI TERME.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro ; A rogito di Givri Paolo sede in Lavagna in data 27/11/2009 ai nn. 8322/2783; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 02/12/2009 ai nn. 5787/887; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Alessandria in data 17/10/2025 ai nn. 5674 iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 18/11/2025 ai nn. 5133/4275.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] - In comunione legale dal 30/12/1996 al 14/06/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Figari sede Genova, in data 30/12/1996, ai nn. 57317/9535; trascritto a Acqui Terme, in data 17/01/1997, ai nn. 300/262.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] - dal 14/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di separazione consensuale con attribuzione beni - a rogito di Tribunale di Genova , in data 14/06/2001, ai nn. 2082/2001; trascritto a Acqui Terme, in data 18/11/2009, ai nn. 5451/3937.

Note: Trattasi di verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Oggetto: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 22/03/1997 al n. di prot. 1143

Rilascio in data 05/06/2026 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE 8/C.....

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/11/2000 al n. di prot. 5100

Rilascio in data 18/01/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/08/2002 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: ESECUZIONE INTONACO ESTERNO E TINTEGGIATURA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO D'USO

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 12/06/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2007 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Irregolarità di distribuzione interne con adeguamenti

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Scia in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree ed edifici di interesse storico (A/1) art. 16 e 22

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare posta al secondo piano di uno stabile di vecchia costruzione, il cui accesso avviene attraverso il portone e scala comune prospicienti sulla via XX Settembre. L'unità immobiliare risulta composta da ingresso, una camera da letto soggiorno locale cucina e servizio piccolo igienico come balcone in legno. Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono molto modeste, la disposizione dei locali risulta non del tutto funzionale agli standard moderni. L'unità necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: **SECONDO**

L'edificio è stato costruito nel: **ante 1942**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **prima metà 2000**

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile causa locali voltati

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: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è situato nel centro storico di Rivalta Bormida, fa parte di un vecchio fabbricato che costituisce il tessuto storico del paese. Le caratteristiche costruttive e di restauro risultano modeste, in alcune sue parti risultano necessarie opere manutentive. Le parti comuni, ovvero le facciate risultano decorose, mentre il tetto risulta ancora di vecchia realizzazione. L'accesso al tetto comune non è stato possibile ma da un esame a vista si denota la vetustà della struttura, si ritiene doverne valutare approfonditamente gli interventi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Balcone su cortile interno
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: una porzione dell'u.i.u. risulta possedere tali strutture
Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: una porzione dell'u.i.u. risulta possedere tali strutture
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: tale caratteristica si riferisce alla facciata di via XX settembre
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Tale caratteristica si riferisce alla facciata del cortile interno
Pavim. Interna	materiale: pistarelle ceramiche e gress condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle e intonaco condizioni: sufficienti
Rivestimento	materiale: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Si riferisce ai locali ad esclusione di bagno e

cucina

Impianti:

Elettrico

tipologia: **Cavi a vista e sottotraccia** tensione: **220V**

Note: Da verificare la conformità

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Note: da verificare conformità

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 2000
Note	Da verificare

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
Abitazione	sup reale lorda	62,00	1,00	62,00
Balcone	sup reale lorda	12,00	0,20	2,40
		74,00		64,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Analisi dei prezzi di zona e comparazione dei prezzi medi, con decurtazioni dovute alle condizioni dell'immobile in questione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme; Uffici del registro di Acqui Terme; Ufficio tecnico di Rivalta Bormida; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie agenzie operanti in zona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	62,00	€ 350,00	€ 21.700,00
Balcone	2,40	€ 350,00	€ 840,00
Valore corpo			€ 22.540,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.540,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	64,40	€ 22.540,00	€ 22.540,00

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%)	€ 3.381,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.500,00
---	--------------------

Data generazione:
20-04-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Sarpero