

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N°.Gen. Rep.**270/2021**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.
Martedì 04 Ottobre 2022 – ore 9,45

Giudice della Esecuzione: **Dott.ssa ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

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

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida(AL) 15017-Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

NCEU:

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Foglio 6, particella 1101

Categoria A/4, classe 3, piano T – 1, Consistenza: vani 6,00;

Sup. cat. Totale: mq.134,00; superficie escluse aree scoperte: mq. 123,00;

R.C.: €. 238,60

Conformità' catastale: SI

2. Stato di possesso

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Attualmente non utilizzato dalla ditta esecutata – libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Nessuna

6. Misure Penali

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Nessuna

7. Conformità catastale

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Conformità catastale: SI

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Continuità delle trascrizioni/iscrizioni: NO

9. Conformità edilizia / urbanistica

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Conformità edilizio / urbanistica:SI

10. Prezzo

Bene: - Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Lotto Unico: Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

Corpo: fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Valore complessivo intero: €.50.000,00

Beni in Castelnuovo Bormida (AL)
Località/Frazione Via Genzone c.n. 13

LottoUnico:Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione unifamiliare

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

Data di presentazione:31/01/2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione costituita da fabbricato principale di abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Comune di Castelnuovo Bormida(AL) CAP: 15017 – Via Genzone c.n. 13

Fabbricato urbano principale destinato a civile abitazione unifamiliare elevato in parte a due ed in parte a tre piani fuori terra, con bassi fabbricati in distacco destinati a magazzino / ricovero attrezzi, piccola porzione di corte, posta sul fronte Nord delimitata da cancellata ed altra porzione, posta sul fronte Sud gravata di servitù di passaggio a favore di terzi.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati:

NCEU: - Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Foglio 6, particella 1101

Categoria A/4, classe 3, piano T – 1, Consistenza: vani 6,00;

Sup. cat. Totale: mq. 134,00; superficie escluse aree scoperte: mq. 123,00;

R.C.: € 238,60

Derivante da:

NCEU: costituzione fabbricato urbano prot. AL 0323560 del 03/12/2009: Fg. 6 mappale 1101;

NCT: tipo mappale peer passaggio F.R. ad E.U. prot. AL 0307268 del 19/11/ 2009: Fg. 6 mappale 1101 – Ente Urbano di mq. 211,00

NCT: impianto meccanografico 20/06/1984: Fg. 32 mappale 157 – F.R. di mq. 166,00

NCT: impianto meccanografico 20/06/1984: Fg. 32 mappale 161 – F.R. di mq. 45,00

Confini:

A Nord: sedime stradale pubblico – Via Genzone;

A Est: altra U.I.U. Fg. 6 mappale 670, 845, 167;

A Sud: altra U.I.U. Fg 6 mappale 194;

A Ovest: altra U.I.U. Fg, 6 mappale 194, 156;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato entro il quale è compresa l'unità immobiliare oggetto di stima, è inserito in un contesto urbano costituente il centro storico del Comune di Castelnuovo Bormida, caratterizzato in prevalenza da fabbricati a destinazione residenziale, con la presenza di pochi esercizi commerciali, nonché uffici direzionali di Enti sia pubblici che privati.

Sono presenti nelle immediate vicinanze zone verdi e campi agricoli; per quanto agli spazi pubblici si evidenzia la presenza di aree destinate a parcheggio pubblico, come Piazza G. Marconi, dove è posto il Municipio.

Informazioni sulla zona

Tipologia: centrale

Area urbanistica: residenziale

Parcheggi: presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze

Caratteristiche: normale

Traffico: locale

Servizi presenti nella zona: Urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Zone limitrofe e collegamenti

Zone limitrofe: residenziali, commercio e servizi

Importanti centri limitrofi: Alessandria – Acqui Terme – Cassine – Rivalta Bormida – Sezzadio.

Attrazioni storiche: Fin dall'epoca longobarda il territorio era inserito nei possedimenti dell'abbazia di San Colombano di Bobbio attraverso il controllo dell'Abbazia di Santa Giustina di Sezzè (Sezzadio), assieme ai tanti possedimenti, il territorio era inserito nel grande feudo reale ed imperiale monastico Feudatari di Castelnuovo furono gli Adorno genovesi tra il Trecento ed il Quattrocento; poi i Porro, gli Zoppi, i Sacco, i Moscheni, i Grasso, i Grillo e i Ferrari.

Questi ultimi conservarono il titolo anche quando il Monferrato passò a Vittorio Amedeo II di Savoia nel 1708.

3. STATO DI POSSESSO:

I locali costituenti l'unità immobiliare sono attualmente inutilizzati, in quanto in mediocre stato di conservazione, con gravi situazioni di degrado ed abbandono, così come evidenziatosi al momento dello accesso sui luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione di ipoteca:							
<i>ipoteca volontaria</i>						<i>Cancellata</i>	
A favore di	[REDACTED]						
Contro	[REDACTED]						
Derivante da:	Concessione a garanzia di cambiali						
Data rogito	25/11/1982	Repert. n.		Raccolta/Serie			
Notaio / Ente	Notaio GAMBARO Luigi con studio in Genova (GE)						
Importo ipoteca		Importo capitale	£. 10.080.000				
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme						
Estremi iscrizione	Reg. gen.	4343	Reg. part.	373	Data	29/11/1982	
NOTE / PRECISAZIONI							
Durata: 48 rate							
[REDACTED]							
Immobili interessati:							
NCEU: Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13: Fg. 6 mappale 157, 161							
Nota di cancellazione totale registrata in data 07/11/1990							

Iscrizione di ipoteca:					
<i>Ipoteca volontaria</i>				<i>Attiva</i>	
A favore di	[REDACTED]				
Contro	[REDACTED]				
Derivante da:	Concessione a garanzia di finanziamento				
Data rogito	12/10/1990	Repert. n.	17845	Raccolta/Serie	2263
Notaio / Ente	Notaio CARBONE Alfonso con studio in Alessandria (AL)				
Importo ipoteca	€. 42.480.000	Importo capitale	€. 22.480.000		
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	4117	Reg. part.	510	Data
27/10/1990					
NOTE / PRECISAZIONI					
Durata: /					
Immobili interessati:					
NCEU: Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13:					
Fg. 6 mappale 157, 161					
<i>All'attualità non è stata rinvenuta alcuna comunicazione di avvenuta estinzione della "garanzia" dell'immobile per il finanziamento ottenuto</i>					

Iscrizione di ipoteca:					
<i>Ipoteca volontaria</i>				<i>Cancellata</i>	
A favore di	[REDACTED]				
Contro	[REDACTED]				
Derivante da:	Concessione a garanzia di mutuo fondiario				
Data rogito	10/12/1992	Repert. n.		Raccolta/Serie	
Notaio / Ente	Notaio FUSARO Andrea con studio in Genova (GE)				
Importo ipoteca	€. 56.000.000	Importo capitale	€. 28.000.000		
Conservatoria territoriale competente	Acqui Terme				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	5283	Reg. part.	640	Data
17/12/1992					
NOTE / PRECISAZIONI					
Durata: 7 anni					
Immobili interessati:					
NCEU: Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13:					
Fg. 6 mappale 157, 161					
<i>Nota di cancellazione</i>					
<i>Comunicazione n. 194 del 30/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione in data 02/10/2001</i>					
<i>Cancellazione totale eseguita in data 02/04/2010</i>					

Iscrizione di ipoteca:					
<i>Ipoteca volontaria</i>				<i>Attiva</i>	
A favore di	[REDACTED]				
Contro	[REDACTED]				
Derivante da:	Concessione a garanzia di mutuo fondiario				
Data rogito	22/03/2010	Repert. n.	163017	Raccolta/Serie	17943
Notaio / Ente	Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme(AL)				
Importo ipoteca	€. 146.000,00	Importo capitale	€. 73.000,00		
Conservatoria territoriale competente	Alessandria				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	1471	Reg. part.	302	Data
23/10/2010					
NOTE / PRECISAZIONI					

Durata: 7 anni
Immobili interessati: NCEU: Comune di Castelnuovo Bormida(AL)15017 – Via Genzonec.n. 13: Fg. 6 mappale 1101

Trascrizione pregiudizievole:					
<i>Pignoramento</i>					
A favore di					
Contro					
Derivante da:	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili				
Data rogito	18/11/2021	Repert. n.	3272	Raccolta/Serie	2021
Notaio / Ente	Atto giudiziario – Uff. Giud. Tribunale di Alessandria				
Conservatoria territoriale competente	Alessandria				
Estremi iscrizione	Reg. gen.	5849	Reg. part.	4822	Data
					14/12/2021
NOTE / PRECISAZIONI					
Immobili interessati: NCEU: Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13: Fg. 6 mappale 1101					

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Periodo proprietà	Dal 23/09/1961 – attuale ditta proprietaria				
Titolare / proprietario					
Nominativo					
Nato a					
C.F.:		Diritto proprietà	Proprietà 1000/1000		
Derivante da:	Atto di compravendita				
Data rogito	23/09/1961	Repert. n.	13391	Raccolta/Serie	4757
Notaio / Ente	Notaio BACCALARIO Pier Domenico con studio in Acqui Terme(AL)				
Conservatoria territoriale competente	Alessandria				
Estremi trascrizione	Reg. gen.	2529	Reg. part.	3468	Data
					06/10/1961
NOTE / PRECISAZIONI					
[Redacted] la proprietà esclusiva di 1000/1000 sugli immobili posti in Comune di Castelnuovo Bormida (AL) censiti al NCT a Fg. 6 mappale 157 e 161.					

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità delle trascrizioni ventennali

Alla data odierna non risulta essere ancora stata predisposta e trascritta la dichiarazione di successione e conseguente accettazione dell'eredità a favore degli eredi legittimi, in morte della esecutata: Sig. in Acqui Terme in data 05 / 01 / 2022 – vedasi certificato di morte rilasciato da parte del Comune di Castelnuovo Bormida.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 – Conformità edilizia

Comune di Castelnuovo Bormida (AL) 15017 – Via Genzone c.n. 13

Foglio 6, particella 1101

Categoria A/4, classe 3, piano T – 1, Consistenza: vani 6,00;

- 1) – Richiesta autorizzazione demolizione n° 2 baracche situate nel giardino di proprietà e successiva ricostruzione senza modifiche; ripristino di parte della facciata della casa: prot. 909 del 09/05/1985;
- 2) – richiesta autorizzazione per rifacimento tetto pericolante senza modifica delle dimensioni e caratteristiche dei materiali, risanamento murature interne per creazione servizio igienico: prot. 1594 del 10/10/1984;

Non risulta nessun'altra pratica edilizia depositata successivamente, a dimostrazione della modifica dello stato dei luoghi rispetto alle consistenze originarie dell'immobile.

7.2 – Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	P.R.G.C - Variante parziale approvata con D.C.C. n. 21 del 30/08/2018.
Zona omogenea:	Centro storico - Art. 24 N.T.A. Edifici di tipo A2: edifici e parti di tessuto prive di intrinseco interesse, ma costitutive del tessuto ed essenziali alla unitarietà degli ambienti d'interesse storico – artistico o ambientale. Edifici di tipo A4: edifici di recente costruzione o profondamente trasformati ad edifici di cui al punto A3 non più utilizzati per l'attività agricola.
Norme tecniche di attuazione:	Stralcio Norme Tecniche di Attuazione allegate ad inquadramento cartografico.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI ACCERTATO

Abitazione di tipo popolare [A4]

Unità immobiliare urbana destinata ad abitazione con accessori in distacco e corte pertinenziale gravata di servitù di passaggio a favore di terzi

Lo scrivente ha proceduto a visitare il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, compiendo i necessari riscontri sulla corrispondenza dell'immobile, costituito da fabbricato autonomo elevato in parte ad due ed in parte a tre piani fuori terra, oltre a due bassifabbricati in distacco, destinati a magazzini / ricoveri attrezzi, nonché due piccole pezze di corte pertinenziale, destinate a verde di cui una posta sul fronte

Nord delimitata da cancellata e murature perimetrali di altri fabbricati urbani non interessati alla procedura, l'altra posta sul fronte Sud in parte delimitata con rete metallica plastificata e portoncino di accesso in ferro, gravata

di servitù di passaggio a favore di proprietà di terzi, poste nelle immediate vicinanze, il tutto con accesso principale in diramazione dal sedime pubblico di Via Genzone in Comune di Castelnuovo Bormida.

Sono poi state raffigurate le situazioni attuali dell'unità immobiliare, di cui all'elaborato cartografico, contenente anche la fotografia aerea e lo stralcio della mappa catastale del Foglio 6 del Comune di Castelnuovo Bormida, nei quali è stato inquadrato il fabbricato oggetto di stima.

Inoltre, sono stati rilevati i fotogrammi dell'esterno e dell'interno dell'immobile, che sono stati fascicolati.

All'unità immobiliare di cui infra si accede direttamente dal cortile pertinenziale, posto sul fronte Sud, in diramazione a destra del sedime stradale pubblico di Via Genzone.

Per quanto alle caratteristiche costruttive, l'unità immobiliare risulta essere costituita da struttura verticale in murature portanti, con orizzontamenti per quanto alla porzione elevata a tre piani fuori terra in solaio in legno e per quanto alla restante porzione elevata due piani fuori terra con soletta interpiano terra / primo in latero-cemento, e soprastante soletta di identica tipologia costituente le falde di copertura del tetto.

La copertura del fabbricato è costituita da tetto a doppia falda – a capanna –, con manto di copertura in tegole piane ed orditura in travature di legno; non vi è presenza di alcuna tipologia di isolamento termico ed impermeabilizzazione.

L'accesso allo interno dei locali viene praticato attraverso porta finestra al piano terra; i vani di abitazione sono così sviluppati: locale bagno, angolo cottura ed ampio soggiorno, con piccolo locale sottoscala in piano terra; da quest'ultimo si diparte piccola rampa di scala interna in legno, di accesso al piano superiore con sbarco in corridoio distributore, sul quale si affacciano due camerette di limitato sviluppo in superfici e locale wc di servizio; da una delle due camere si ha accesso al soprastante locale destinato a sottotetto pertinenziale.

Le finiture interne dell'alloggio sono discrete:

- i pavimenti per quanto ai locali camere, soggiorno / ingresso, zona cottura, disimpegno, sono costituiti da piastrelle in similcotto, mentre quelli della cucina e del bagno sono in piastrelle di grès; per questi locali sono presenti anche i rivestimenti in piastrelle alle pareti;
- le pareti verticali non rivestite sono intonacate al civile e tinteggiate; l'intradosso del solaio soprastante a tutti i locali costituenti l'U.I.U., è composto da struttura in legno a vista, di recente realizzazione, come puntualizzato in precedenza;
- i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio, quest'ultime con vetro camera, dotati entrambe di persiane in legno;

Gli impianti esistenti sono i seguenti:

- impianto idrico dall'acquedotto;
- collettore di scarico collegato alla fognatura pubblica;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto del gas-metano per gli usi domestici (cucina e caldaia).

L'impianto di riscaldamento autonomo con generatore principale costituito da caldaia a condensazione, alimentata a gas – metano; risulta collocata in apposito vano, posto sulla facciata Nord del fabbricato, con circuito di distribuzione alle batterie radianti, costituite da termosifoni in alluminio; non vi sono gruppi di contabilizzazione / valvole termostatiche.

Sarà comunque opportuno un controllo generale degli impianti elettrico e termico, da parte di tecnici competenti, che ne accertino e dichiarino la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Nel complesso le facciate esterne del fabbricato appaiono in modeste condizioni di conservazione, con presenza di alcune situazioni di ammaloramento e distacco delle tinte, dovute a fenomeni di risalita di umidità dal piano cortile.

Pertanto, in conclusione si può affermare che la situazione generale dell'immobile, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare, si presenta in modesto stato di conservazione; per quanto riguarda l'unità abitativa, la situazione all'interno dell'alloggio è mediocre, con necessità di interventi edilizi finalizzati a restauro e risanamento conservativo degli ambienti specie per quanto ai minimi requisiti igienico sanitari.

Superficie lorda complessiva locali principali di abitazione: **mq 106,00 circa**

Superficie lorda complessiva accessori: – magazzini in piano terra e locale sottotetto: **mq. 45,00 circa**

Aree scoperte pertinenziali: mq. 150,00 circa

Condizioni generali dell'immobile:

Nel complesso l'unità abitativa si presenta in modeste condizioni di conservazione, fermo restando la possibilità di procedere all'integrale recupero della volumetria attuale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali destinati ad abitazione in piano T e 1°	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
Locali accessori destinati a sottotetto	sup lorda di pavimento	36,00	0,50	18,00
Locali destinati a magazzino / deposito	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	3,00
Area cortilizia pertinenziale	Superficie reale	150,00	1,00	150,00
		300,00		277,00

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 Castelnuovo Bormida.

8.2 – Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Castelnuovo Bormida;
 Uffici del registro di Alessandria;
 Ufficio tecnico di Castelnuovo Bormida;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI
 Semestre II - 2021
 Provincia di Alessandria
 Comune di Castelnuovo Bormida;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): centro storico

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazione

valore unitario MAX: €/mq. 670,00

valore unitario MIN: €/mq. 450,00

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali

Riviste di settore

Annunci di vendita immobiliari.

8.3 – Valutazione corpi

Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessorie corte pertinenziale

Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €.55.200,00.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali destinati ad abitazione principale	106,00	€/mq. 450,00	€. 47.700,00
Locali accessori destinati a sottotetto	18,00	€/mq. 300,00	€. 5.400,00
Locali destinati a magazzino / deposito	3,00	€/mq. 200,00	€. 600,00
Area cortilizia pertinenziale	150,00	€/mq. 10,00	€. 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€.55.200,00
Valore corpo			€.55.200,00
Valore Pertinenze			€.0,00
Valore complessivo intero			€.55.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€.55.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione con accessorie corte pertinenziale	Abitazione di tipo popolare [A4]	301,00	€.55.200,00	€.55.200,00

8.4 – Adempimenti e correzioni della stima:

Deprezzamento del valore globale dell'immobile in relazione allo avanzato stato di poca cura ed abbandono accertato all'attualità, oltre al diritto di passaggio su corte fronte Sud a favore di terzi:

Percentuale di abbattimento: 10% = -€. 5.520,00

Arrotondamento per eccesso = + €. 320,00

Complessivamente: €. 50.000,00

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**

Acqui Terme, li 29/08/2022

**L' Esperto alla stima:
Arch.Fabrizio Grillo**

Fabrizio Grillo
 ALBO ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - AI
 Sez. A
 FABRIZIO GRILLO
 No 478

