

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **58/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Fabbricati e terreni**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Francesco Penna  
**Codice fiscale:** PNNNNF66P10A182J  
**Studio in:** Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA  
**Telefono:** 013156444  
**Fax:** 1782241367  
**Email:** info@antoniopenna.it  
**Pec:** info@pec.antoniopenna.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Passeggiata dei Colli n. 6 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Fabbricati

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

██ foglio 41, particella 659, subalterno 1, scheda catastale Presente, indirizzo Passeggiata Dei Colli n. 6, piano S1-T-1-2, comune Acqui Terme, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 296 mq, rendita € 241,70

██ foglio 41, particella 659, subalterno 2, scheda catastale Presente, indirizzo Passeggiata Dei Colli n. 6, piano T-1, comune Acqui Terme, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 105 mq, rendita € 110,26

██ foglio 41, particella 659, subalterno 3, scheda catastale Presente, indirizzo Passeggiata Dei Colli n. 6, piano T-1-2, comune Acqui Terme, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 143 mq, rendita € 147,71

██ foglio 41, particella 659, subalterno 4, scheda catastale Presente, indirizzo Passeggiata Dei Colli n. 6, piano T-1-2, comune Acqui Terme, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 132 mq, rendita € 107,42

**Categoria:** Terreni

██ Acqui Terme foglio 41, particella 661, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 5100, reddito dominicale: € 63,21, reddito agrario: € 47,41,

██ Acqui Terme foglio 41, particella 399, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale 1420, reddito dominicale: € 0.15, reddito agrario: € 0.07,

██ Acqui Terme foglio 41, particella 27, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7170, reddito dominicale: € 37.03, reddito agrario: € 37.03,

██ Acqui Terme foglio 41, particella 28, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 710, reddito dominicale: € 0.73, reddito agrario: € 0.18,

██ Acqui Terme foglio 41, particella 400, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 730, reddito dominicale: € 0.75, reddito agrario: € 0.19,

██ Acqui Terme foglio 41, particella 436, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € 3.78, reddito agrario: € 3.09,

██ Acqui Terme foglio 41, particella 658, qualità Vi-

gneto, classe 2, superficie catastale 3190, reddito dominicale: € 39.54, reddito agrario: € 29.65,

Acqui Terme foglio 41, particella 660, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 7640, reddito dominicale: € 94.70, reddito agrario: € 71.07,



## 2. Stato di possesso

**Bene:** Passeggiata dei Colli n. 6 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 – Fabbricati e terreni

**Corpo:** A  
Libero



## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Passeggiata dei Colli n. 6 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 – Fabbricati e terreni

**Corpo:** A

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Passeggiata dei Colli n. 6 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Fabbricati e terreni

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**



## 5. Comproprietari

**Beni:** Passeggiata dei Colli n. 6 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 – Fabbricati e terreni

**Corpo:** A

**Comproprietari:** [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** Passeggiata dei Colli n. 6 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 – Fabbricati e terreni

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni



**Bene:** Passeggiata dei Colli n. 6 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 - Fabbricati

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Passeggiata dei Colli n. 6 - Acqui Terme (AL) - 15011

**Lotto:** 001 – Fabbricati e terreni

**Valore complessivo intero:** 200.000,00



Beni in **Acqui Terme (AL)**

Località/Frazione

Paseggiata dei Colli n. 6

**Lotto: 001 - Fabbricati**

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

Data di presentazione: 20-04-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo popolare [A4] e terreni siti in Paseggiata dei Colli n. 6

**Quota e tipologia del diritto****51/100** di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: **49/100** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 41, particella 659, subalterno 1, scheda catastale Presente, indirizzo Paseggiata Dei Colli n. 6, piano S1-T-1-2, comune Acqui Terme, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 296 mq, rendita € 241,70

**Confini:** Il subalterno 1 confina al piano seminterrato e terreno con il subalterno 2 e con il cortile; al piano primo con i subalterni 2 e 3; al piano secondo con i subalterni 3 e 4.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 41, particella 659, subalterno 2, scheda catastale Presente, indirizzo Paseggiata Dei Colli n. 6, piano T-1, comune Acqui Terme, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 105 mq, rendita € 110,26

**Confini:** Il subalterno 2 confina al piano terreno con i subalterni 1-3 e con il cortile e al piano primo con i subalterni 1 e 3. Il subalterno 2 ha un corpo accessorio formato da porticato al piano terra con soprastante locale di sgombero al piano primo e un ulteriore locale di sgombero al piano terra nelle vicinanze del fabbricato principale con attorno il cortile.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 41, particella 659, subalterno 3, scheda catastale Presente, indirizzo Paseggiata Dei Colli n. 6, piano T-1-2, comune Acqui Terme, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 143 mq, rendita € 147,71

**Confini:** Il subalterno 3 confina al piano terreno con i subalterni 2 e 4 e con il cortile; al piano primo con i subalterni 1 e 4; al piano secondo con il subalterno 4.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 41, particella 659, subalterno 4, scheda catastale Presente, indirizzo Paseggiata Dei Colli n. 6, piano T-1-2, comune Acqui Terme, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 132 mq, rendita € 107,42

**Confini:** Il subalterno 4 confina al piano terra con il subalterno 3 e con il cortile; al piano primo con il subalterno 3; al piano secondo con i subalterni 1 e 3.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Acqui Terme, foglio 41, particella 661, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 5100, reddito dominicale: € 63,21, reddito agrario: € 47,41

Confini: Particelle 399, 660, 659, 436 e strada di accesso

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Acqui Terme, foglio 41, particella 399, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale 1420, reddito dominicale: € 0.15, reddito agrario: € 0.07

Confini: Particelle 661, 436, strade di accesso e altro foglio di mappa.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Acqui Terme, foglio 41, particella 27, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7170, reddito dominicale: € 37.03, reddito agrario: € 37.03

Confini: Particelle 660, 29, 400 e strade di accesso

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Acqui Terme, foglio 41, particella 28, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 710, reddito dominicale: € 0.73, reddito agrario: € 0.18

Confini: Particella 27 e strade di accesso

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Acqui Terme, foglio 41, particella 400, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 730, reddito dominicale: € 0.75, reddito agrario: € 0.19

Confini: Particelle 658, 659, 660, 27 e strada di accesso

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Acqui Terme, foglio 41, particella 436, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € 3.78, reddito agrario: € 3.09

Confini: Particelle 399, 661, 658 e strada di accesso

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Acqui Terme, foglio 41, particella 658, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 3190, reddito dominicale: € 39.54, reddito agrario: € 29.65

Confini: Particelle 436, 659, 400 e strada di accesso

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Acqui Terme, foglio 41, particella 660, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 7640, reddito dominicale: € 94.70, reddito agrario: € 71.07

Confini: Particelle 661, 27, 400, 659 e strada di accesso

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti **irregolarità**: Tutti i subalterni presentano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate in catasto; si tratta di modifiche interne. Il fabbricato accessorio indicato come porticato (aperto) al Piano Terreno del Sub. 2 è stato modificato, chiuso e trasformato in un locale pertinenziale. Adiacente al medesimo fabbricato, sul lato Est, è presente una piccola struttura non rappresentata in catasto (di natura abusiva). Nella scheda del Sub. 1 è riportato, sul lato Ovest un fabbricato accessorio indicato come porticato, disposto su due piani, che in realtà è crollato (o è stato demolito) e rimangono presenti solo i ruderi.

Regolarizzabili mediante: riaccatastamento previa regolarizzazione edilizia/urbanistica

Descrizione delle opere da sanare: difformità di vario tipo sopra segnalate attraverso la presen-

tazione di Tipo Mappale con procedura PREGEO e riaccatastamento con procedura DOCFA  
Pratica catastale (PREGEO + DOCFA): € 5.000,00  
Oneri Totali: € 5.000,00

Oltre a quanto sopra si evidenzia che sulla particella 658 è presente un basso fabbricato in legno e sulla particella 660 è presente un basso fabbricato con struttura in muratura (entrambi di natura abusiva) per i quali deve essere previsto l'abbattimento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**note di riepilogo** : Sono presenti difformità diffuse in tutto il fabbricato e corpi accessori e sono presenti due bassi fabbricati di natura abusiva, non accatastati.

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

Fabbricati con terreni pertinenziali siti nella zona agricola di Acqui Terme da cui dista circa 3 km. Si tratta di fabbricati situati al di fuori del centro abitato in zona periferica a circa 850 m dalla frazione di Lussito con un'ampia area pertinenziale costituita da terreni agricoli.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Si tratta di un edificio isolato, tutti i principali servizi e attività commerciali sono raggiungibili nel centro del comune di Acqui Terme

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** n.d..

**Attrazioni paesaggistiche:** n.d..

**Attrazioni storiche:** n.d..

**Principali collegamenti pubblici:** I collegamenti pubblici (Bus e FFSS) sono presenti nel centro cittadino.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

## 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:** In prossimità della strada di accesso è presente un serbatoio del gas posto al servizio delle unità immobiliari, per il quale non è stata reperita alcuna documentazione e certifi-

cazione di conformità.

A causa di un evento calamitoso, è stata rimossa una parte del manto di copertura in coppi di una piccola porzione del tetto. Il fabbricato è comunque protetto dalle intemperie in quanto è presente la "lastra sottocoppo". Occorre comunque prevedere il ripristino del manto di copertura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di atto di assegnazione - a rogito di Garbarino Gabriele, in data 30/03/1998, ai nn. 90066; trascritto a Acqui Terme, in data 14/04/1998, ai nn.

Si tratta dell'atto con il quale gli immobili, già di proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED] sono stati assegnati alle attuali proprietarie.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 853/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/04/1995 al n. di prot. 5369

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il complesso immobiliare presenta diverse difformità per quanto riguarda la distribuzione interna e le destinazioni dei vari ambienti. Non c'è corrispondenza tra le schede catastali e lo stato dei luoghi. A seguito della richiesta di accesso agli atti, l'ufficio Tecnico del Comune di Acqui Terme ha rilasciato la copia di un'unica pratica edilizia consistente in una comunicazione di inizio lavori per opere interne ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85. Effettuando la verifica incrociata tra stato dei luoghi, planimetrie catastali e pratica edilizia, emergono le difformità già sopra richiamate. Il portico antistante il fabbricato principale (accessorio del Sub. 2) è stato chiuso e trasformato in un locale finito al civile. Sul lato Est del medesimo edificio è stata realizzata una costruzione in assenza di titolo. Complessivamente si è in presenza di una serie di modifiche edilizie realizzate in assenza di titolo e per le quali necessita la regolarizzazione. Dal raffronto tra la pratica edilizia e le planimetrie catastali emerge anche che il locale wc posto al piano terreno del Sub. 1 è stato ampliato. La regolarizzazione dovrà avvenire attraverso la presentazione di una pratica di sanatoria per tutte le opere di minore importanza (opere interne, diversa distribuzione ecc.) mentre per le opere non sanabili occorrerà procedere con la messa in pristino. I costi di seguito indicati rappresentano una stima di previsione degli oneri da sostenere ai fini della completa regolarizzazione; oneri che consistono in spese tecniche, sanzioni e costi diretti per la messa in pristino delle porzioni non sanabili.

Oltre a quanto sopra, sono presenti, sull'area di pertinenza, due bassi fabbricati di natura abusiva per i quali occorre prevedere la demolizione.

Per le parti regolarizzabili è possibile presentare: Pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra



Costi della pratica di sanatoria e delle opere di demolizione e/o messa in pristino: € 30.000,00

Oneri Totali: € 30.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree agricole all'esterno del perimetro del centro abitato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 52 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.0065 mq/mq
Rapporto di copertura:	20%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica. Note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni di piano. Si tratta di un vecchio edificio probabilmente già rurale, attualmente suddiviso in quattro unità immobiliari a destinazione residenziale, sito in area agricola. Pertanto qualsiasi intervento edilizio sarà limitato dalle previsioni degli articoli delle N.T.A. riferiti alle zone agricole. SI SEGNALE CHE DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO L'EDIFICIO PRESENTA INVECE ALCUNI PROFILI DI IRREGOLARITA', così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Note generali sulla conformità: I fabbricati ricadono in un'area agricola all'esterno del perimetro del centro abitato di cui agli articolo 52/53 delle NTA vigenti.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Edificio di vecchio impianto, con strutture in muratura e/o pietra, suddiviso in quattro unità immobiliari e terreni circostanti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

51/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

- Quota: 49/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.071,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: n.d.

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Una parte del fabbricato risulta non ultimata (finita al grezzo) alcune parti sono invece finite al civile in condizioni manutentive appena sufficienti. E' presente un porticato facente parte del subalterno 1 che risulta diruto.

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Descrizione dell'edificio:**

Il fabbricato principale è suddiviso in quattro unità immobiliari distinte oltre a fabbricati accessori posti in corpo staccato. Si sviluppa su differenti piani fino ad un massimo di 3 fuori terra. In sede di sopralluogo la proprietà ha riferito che il fabbricato è collegato alla fognatura pubblica ma non se ne ha evidenza. Il subal-

terno 1 è composto al piano seminterrato da 3 cantine, un ripostiglio e un portico e un porticato (crollato); al piano terreno soggiorno, cucina, tinello e wc con un'altezza di 2,54 m. Le cantine sono finite al grezzo, prive di impianti. Il porticato al piano seminterrato/terra risulta diruto. Il piano terra ha finiture di tipo normale: porta d'ingresso, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno dotati di persiane ad anta in legno; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ed è dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. I piani primo e secondo sono finiti al grezzo privi di impianti e in parte senza serramenti. Il subalterno 2 è composto da una cucina al piano terra e una camera con wc al piano primo. Le finiture sono di tipo normale: porta d'ingresso, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno dotati di persiane ad anta in legno; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ed è dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. Fanno parte della presente unità immobiliare (sub.2) due corpi accessori: un locale di sgombero a due piani fuori terra finito a grezzo in muratura senza infissi e impianti e un porticato che in realtà non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale in quanto presenta tamponamenti perimetrali e in muratura con serramenti e finiture interne del tipo "al civile" con serramenti esterni in legno con doppio vetro, pavimenti e i rivestimenti in piastrelle tipo ceramica e/o grès, pareti intonacate e tinteggiate e tetto a vista ed è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e una stufa a legna per il riscaldamento. Il subalterno 3 si presenta al piano terra con una cucina a rustico da ristrutturare con porta d'ingresso in ferro e due cantine, suddivise da una tramezza in mattoni, finite a grezzo con pavimento in cemento battuto e porta d'ingresso in legno, mentre i piani primo e secondo sono finiti a grezzo senza finiture ed impianti. Il subalterno 4 è composto al piano terra da un vano scala con porta d'ingresso in legno e una cantina finita al grezzo; al piano primo da una cucina con un bagno con h 2,76 m e un locale di sgombero; al piano secondo da due camere e un corridoio oltre al vano scala d'accesso dal piano primo. La cantina al piano terra e il locale di sgombero al piano primo sono finiti al grezzo senza impianti. Il vano scala al piano terra, la cucina e il bagno al piano primo e le due camere con corridoio al piano secondo hanno finiture di tipo normale; i pavimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; sono presenti l'impianto elettrico e di riscaldamento autonomo a gas. Fa parte del complesso immobiliare l'area pertinenziale la cui superficie complessiva (compresa l'impronta a terra dei fabbricati) è catastalmente indicata in 1.810 mq e i terreni circostanti con superficie complessiva pari a 27.290 mq

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata mediante rilievo a campione in loco e confronto con le planimetrie catastali. Le superfici sono state indicate con il criterio della SEL (Superficie Esterna Lorda) così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub. 1 Piano terra	superf. esterna lorda	89,00	1,00	89,00
Sub. 1 Piano interrato cantina	superf. esterna lorda	124,00	0,30	37,20
Sub. 1 Piano interrato portico	superf. esterna lorda	5,00	0,20	1,00
Sub. 1 Piano interrato porticato	superf. esterna lorda	37,00	0,05	1,85
Sub. 1 Piano primo	superf. esterna lorda	102,00	0,40	40,80
Sub. 1 Piano secondo	superf. esterna lorda	47,00	0,40	18,80
Sub. 1 Piano primo balcone	superf. esterna lorda	28,00	0,20	5,60
Sub. 2 Piano terra	superf. esterna lorda	37,00	1,00	37,00

Sub. 2 Piano primo	superf. esterna lorda	39,00	1,00	39,00
Sub. 2 Piano terra e primo locale sgombero	superf. esterna lorda	93,00	0,20	18,60
Sub. 2 Porticato	superf. esterna lorda	42,00	0,15	6,30
Sub. 2 Ripostiglio	superf. esterna lorda	16,00	0,20	3,20
Sub. 3 Cucina piano terra	superf. esterna lorda	36,00	1,00	36,00
Sub. 3 Cantine piano terra	superf. esterna lorda	41,00	0,30	12,30
Sub. 3 piano primo	superf. esterna lorda	74,00	0,40	29,60
Sub. 3 piano secondo	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
Sub. 4 piano terra vano scala	superf. esterna lorda	15,00	0,30	4,50
Sub. 4 piano terra cantina	superf. esterna lorda	54,00	0,30	16,20
Sub. 4 piano primo abitazione	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
Sub. 4 piano primo balcone	superf. esterna lorda	3,00	0,20	0,60
Sub. 4 piano primo locale di sgombero	superf. esterna lorda	54,00	0,30	16,20
Sub. 4 piano secondo abitazione	superf. esterna lorda	48,00	0,80	38,40
		<b>1.071,00</b>		<b>521,65</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 01/2023

Zona: Suburbana/BAGNI-LUSSITO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 990

**Pertinenze**

1. Area esterna

Sviluppa una superficie complessiva di 27290 mq  
Valore a corpo: € 18000**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato. Anche

per i terreni agricoli la stima viene svolta con metodo monoparametrico.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti ad immobili usati, di medie dimensioni, appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli annunci presi in considerazione sono riferiti a edifici siti nelle zone suburbane del Comune di Acqui Terme e piccoli comuni limitrofi. Per la stima dei terreni vengono utilizzati i Valori Agricoli Medi riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di mercato risultano pari a 300-800 €/mq. in funzione della qualità edilizia, delle caratteristiche tipologiche e dello stato conservativo. I parametri medi di zona, riportati sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti alla zona suburbana/ BAGNI-LUSSITO codice zona E1 sono compresi tra un minimo di 660 €/mq e un massimo di 990 €/mq per Abitazioni civili in stato conservativo normale..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area esterna

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Uni- tario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub. 1 Piano terra	89,00	€ 500,00	€ 44.500,00
Sub. 1 Piano interrato cantina	37,20	€ 500,00	€ 18.600,00
Sub. 1 Piano interrato portico	1,00	€ 500,00	€ 500,00
Sub. 1 Piano interrato porticato	1,85	€ 500,00	€ 925,00
Sub. 1 Piano primo	40,80	€ 500,00	€ 20.400,00
Sub. 1 Piano secondo	18,80	€ 500,00	€ 9.400,00
Sub. 1 Piano primo balcone	5,60	€ 500,00	€ 2.800,00
Sub. 2 Piano terra	37,00	€ 500,00	€ 18.500,00
Sub. 2 Piano primo	39,00	€ 500,00	€ 19.500,00
Sub. 2 Piano terra e primo locale sgombero	18,60	€ 500,00	€ 9.300,00
Sub. 2 Porticato	6,30	€ 500,00	€ 3.150,00
Sub. 2 Ripostiglio	3,20	€ 500,00	€ 1.600,00
Sub. 3 Cucina piano terra	36,00	€ 500,00	€ 18.000,00
Sub. 3 Cantine piano terra	12,30	€ 500,00	€ 6.150,00
Sub. 3 piano primo	29,60	€ 500,00	€ 14.800,00
Sub. 3 piano secondo	7,50	€ 500,00	€ 3.750,00
Sub. 4 piano terra vano scala	4,50	€ 500,00	€ 2.250,00
Sub. 4 piano terra cantina	16,20	€ 500,00	€ 8.100,00
Sub. 4 piano primo abitazione	62,00	€ 500,00	€ 31.000,00
Sub. 4 piano primo balcone	0,60	€ 500,00	€ 300,00
Sub. 4 piano primo locale di sgombero	16,20	€ 500,00	€ 8.100,00
Sub. 4 piano secondo abitazione	38,40	€ 500,00	€ 19.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 260.825,00
Valore corpo			€ 260.825,00

Valore Pertinenze	€ 18.000,00
Valore complessivo intero	€ 278.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 142.200,75

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Area esterna	521,65	€ 278.825,00	€ 278.825,00

**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% )	€ 41.823,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 35.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sebbene il complesso sia suddiviso in quattro unità immobiliari, non ha alcuna appetibilità se frazionato in lotti. Ciò è dovuto principalmente al fatto che ciascuna unità immobiliare è in parte non ultimata e che la complessità di distribuzione dei locali e delle pertinenze fa sì che nessuna unità possa godere di una effettiva indipendenza rispetto alle altre; per questo motivo il sottoscritto ritiene necessario procedere alla vendita in un unico lotto.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 202.001,30
	<b>ARROTONDATO A</b>
	<b>€ 200.000,00</b>

**Allegati:**

1. Estratto di mappa
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Visure Ipotecarie
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione fotografica

Data:  
07-12-2023

L'Esperto alla stima  
Geom. Antonio Francesco Penna

