

gian maria castellani, ingegnere
via marconi 37 – novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F9650
p.iva 02093490064

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **21/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-07-2023 ore 10:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Fabbricato residenziale indipendente
con annessa autorimessa

Esperto alla stima: Ing. Gian Maria Castellani
Codice fiscale: CSTGMR77R25F9650
Studio in: Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure
Email: gmcastellani@gmail.com
Pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Località Molino Albedosa n. 10 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale indipendente con annessa autorimessa

Corpo: Alloggio PT

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 8, particella 847, subalterno 4, indirizzo Località Molino Albedosa n. 10, piano S1-T, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 179 mq, rendita € 716,58

Corpo: Alloggio P1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 8, particella 847, subalterno 5, indirizzo Località Molino Albedosa n. 10, piano 1, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 242 mq, rendita € Euro 859,90

Corpo: Autorimessa PS1

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 8, particella 847, subalterno 3, indirizzo Località Molino Albedosa n. 10, piano S1, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria C/6, classe U, consistenza 58 mq, superficie 67 mq, rendita € Euro 179,73

2. Stato di possesso

Bene: Località Molino Albedosa n. 10 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale indipendente con annessa autorimessa

Corpo: Alloggio PT

Libero

Corpo: Alloggio P1

Occupato da OMISSIS comodato d'uso

Corpo: Autorimessa PS1

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Molino Albedosa n. 10 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale indipendente con annessa autorimessa

Corpo: Alloggio PT

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Alloggio P1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Autorimessa PS1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Molino Albedosa n. 10 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale indipendente con annessa autorimessa

Corpo: Alloggio PT

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: Località Molino Albedosa n. 10 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale indipendente con annessa autorimessa

Corpo: Alloggio PT

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Alloggio P1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Autorimessa PS1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Molino Albedosa n. 10 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale indipendente con annessa autorimessa

Corpo: Alloggio PT

Misure Penali: NO

Corpo: Alloggio P1

Misure Penali: NO

Corpo: Autorimessa PS1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Molino Albedosa n. 10 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale indipendente con annessa autorimessa

Corpo: Alloggio PT

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Alloggio P1

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Autorimessa PS1

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Località Molino Albedosa n. 10 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale indipendente con annessa autorimessa

Valore complessivo intero: € 164.687,50

Beni in **Castelletto D'orba (AL)**
Località/Frazione
Località Molino Albedosa n. 10

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale indipendente con annessa autorimessa

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

Data di presentazione: 14-03-2023

In data 03/05/2023 è stata depositata integrazione alla documentazione ipocatastale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio PT.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Località Molino Albedosa n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, foglio 8, particella 847, subalterno 4, indirizzo Località Molino Albedosa n. 10, piano S1-T, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 179 mq, rendita € 716,58

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2007 Pratica n. AL0409336 in atti dal 09/11/2007

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40806.1/2007)

COSTITUZIONE del 04/07/2007 Pratica n. AL0288395 in atti dal 04/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2312.1/2007)

Confini:

Al piano primo sottostrada: terrapieno, sub. 2 (scala), sub. 3

Al piano terra: sub. 2 (scala), sub. 1 (corte)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato nei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali che riportano dimensioni errate rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo. Si segnala in particolare che il locale a sgombero al piano interrato è rappresentato con una sagoma molto più ampia di quanto realmente esistente.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Conformità catastale (COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata intestazione del bene a seguito di decesso del sig. OMISSIS

Regolarizzabili mediante: Presentazione Voltura

Descrizione delle opere da sanare: Voltura dei beni dal de cuius OMISSIS a favore dell'Eredità Giacente

Spese tecniche e diritti catastali (stima di massima ed escluse eventuali sanzioni): € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Si segnala che non essendo stata ancora presentata la dichiarazione di successione gli eventuali acquirenti potrebbero essere tenuti a versare le derivanti imposte in solido con l'eredità giacente. Non è possibile per lo scrivente CTU stimare l'eventuale importo dovuto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Alloggio P1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Località Molino Albedosa n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, foglio 8, particella 847, subalterno 5, indirizzo Località Molino Albedosa n. 10, piano 1, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 242 mq, rendita € Euro 859,90

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2007 Pratica n. AL0409336 in atti dal 09/11/2007

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40806.1/2007)

COSTITUZIONE del 04/07/2007 Pratica n. AL0288395 in atti dal 04/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2312.1/2007)

Confini:

sub. 2 (scala), vuoto su corte

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato nei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali che riportano dimensioni errate rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa PS1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Località Molino Albedosa n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, foglio 8, particella 847, subalterno 3, indirizzo Località Molino Albedosa n. 10, piano S1, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria C/6, classe U, consistenza 58 mq, superficie 67 mq, rendita € Euro 179,73

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2007 Pratica n. AL0409336 in atti dal 09/11/2007

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40806.1/2007)

COSTITUZIONE del 04/07/2007 Pratica n. AL0288395 in atti dal 04/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2312.1/2007)

Confini:

terrapieno, sub. 2, sub. 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato nei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali che riportano dimensioni errate rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona periferica della frazione Crebini nel Comune di Castelletto D'Orba, in prossimità del territorio agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Ovada.

Attrazioni paesaggistiche: Colline dell'Ovadese.

Attrazioni storiche: Chiese del centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 70 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio PT

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelletto D'orba (AL), Località Molino Albedosa n. 10
Libero**

Identificativo corpo: Alloggio P1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelletto D'orba (AL), Località Molino Albedosa n. 10

Occupato da OMISSIS comodato d'uso

Note: Si precisa che il contratto di Comodato riporta dati catastali diversi da quelli dell'unità immobiliare e che la parte comodante in detto contratto non è l'originario proprietario OMISSIS ma la convivente de cuius OMISSIS ora anch'essa defunta.

Identificativo corpo: Autorimessa PS1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelletto D'orba (AL), Località Molino Albedosa n. 10

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 630.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 13.658,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000,00; Importo capitale: € 2.391,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio PT e Alloggio P1 e Autorimessa PS1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Alloggio PT – P1 – Autorimessa PS1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna – trattasi di tre unità immobiliari di unico proprietario non costituenti condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Non presenti

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/10/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto giudiziario (Riferimento Tribunale di Alessandria R.G. V. 2722/2021)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/05/2003 al 15/10/2018. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OVADA, in data OMISSIS.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' trascritta in data OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/05/2003.** In forza di titolo anteriore al ventennio.

Note:

- In parte per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Luigi Napolitano di Ovada in data OMISSIS da potere di OMISSIS
- In parte per acquisto fattone mediante atto di cessione ricevuto dal Notaio Luigi Napolitano di Ovada in data OMISSIS trascritto in data OMISSIS da potere di OMISSIS
- In parte in virtù della successione in morte di OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: NO

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio PT e Alloggio P1 e Autorimessa PS1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Località Molino Albedosa n. 10

Numero pratica: 495 - Pratica edilizia n. 501

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/08/1974 al n. di prot. 1010

Rilascio in data 13/09/1974 al n. di prot.

NOTE: Denuncia di inizio lavori in data 10-09-1975

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio PT e Alloggio P1 e Autorimessa PS1

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla Licenza di Costruzione n. 495 del 13/09/1974 sono state rilevate le seguenti difformità delle varie unità immobiliari:

- Diversa sagoma del piano interrato, realizzato con superficie inferiore rispetto a quanto previsto con diversa tramezzatura dei locali interni e un differente posizionamento della rampa di accesso all'autorimessa e contestuale realizzazione del volume a centrale termica. Il piccolo bagno ricavato in quest'ultimo locale dovrà essere rimosso in quanto il piano interrato risultava principalmente autorizzato a

cantina/box.

- A piano terreno sono state riscontrate lievi modifiche alla tramezzatura interna dei locali e una lieve modifica volumetrica della sagoma del fabbricato, relativamente alla camera a ridosso del portico di ingresso.

- Al piano primo si sono riscontrate lievi modifiche alle tramezzature interne.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA/SCIA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Lievi modifiche della tramezzatura interna ai vari piani, lieve modifica della sagoma esterna del piano terra, modifiche del piano interrato e della rampa di accesso a quest'ultimo.

Spese tecniche, diritti di segreteria comunali e sanzioni, opere per rimozione bagno (stima di massima): € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Si precisa che le modifiche di sagoma riscontrate sia al piano terra che all'interrato non comporta un aumento del volume del fabbricato, in quanto nella Licenza di Costruzione era già incluso nei conteggi planovolumetrici tutto il volume definito dal portico al piano terra e il volume realizzato al piano interrato è minore di quanto realizzato.

Pur precisando che lo scrivente si è confrontato con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Castelletto d'Orba relativamente alle difformità riscontrate, si suggerisce di effettuare ulteriori accertamenti prima di procedere all'acquisto del bene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio PT e Alloggio P1 e Autorimessa PS1

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Consiglio Comunale n. 24 del 30/11/2013 var. strutturale al PRG
Zona omogenea:	B1 Aree residenziali edificate
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 N.T.A. (B1 Aree residenziali edificate) Vincolo Art. 142, c. 1° punto c DLgs n. 42/2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio PT e Alloggio P1 e Autorimessa PS1

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio PT**

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato bifamiliare indipendente composto da un alloggio a piano terra con cantina al piano interrato, un alloggio al piano primo e una autorimessa al piano interrato. Il fabbricato insiste su area di pertinenza recintata con accesso dalla pubblica via, in parte sistemata a verde e in parte inghiaiaata.

L'alloggio, posto al piano terra dell'edificio principale, è composto da: un piccolo soggiorno, tinello con cucina, due camere da letto, un servizio igienico, disimpegno a piano terra e cantina, sgombero, w.c. e centrale termica al piano interrato, accessibili dal vano scala comune e anche dall'esterno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.97 mt piano terra, 3.53 mt piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione a piano terra presenta finiture vetuste, mentre i locali al piano interrato si presentano al rustico. L'immobile è caratterizzato da un mediocre grado di manutenzione generale in particolare per quanto riguarda gli impianti che risultano obsoleti o non funzionanti.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: locali piano interrato
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: sufficienti

Impianti:

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 con caldaia a gas metano
Stato impianto	guasto/non funzionante
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di base tiene conto anche della presenza delle parti comuni e della corte, la cui stima è stata ricompresa nella quantificazione del bene nel suo totale. Le superfici indicate sono state rilevate tramite rilievo di massima delle unità immobiliari in quanto le planimetrie catastali presentano errori grossolani di rappresentazione.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	105,00	1,00	105,00
Locali al piano interrato	sup lorda	105,00	1,00	105,00
		210,00		210,00

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: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: Extraurbana - Castelletto d'Orba

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 810

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio P1**

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato bifamiliare indipendente composto da un alloggio a piano terra con cantina al piano interrato, un alloggio al piano primo e una autorimessa al piano interrato. Il fabbricato insiste su area di pertinenza recintata con accesso dalla pubblica via, in parte sistemata a verde e in parte inghiaiaata.

L'alloggio, posto al piano primo dell'edificio principale, è composto da: ingresso, ampio soggiorno, tinello con cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, tre balconi e un ampio terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione a piano primo presenta finiture vetuste ed è caratterizzata da un sufficiente grado di manutenzione generale. Il terrazzo presenta piastrelle danneggiate e tracce di infiltrazione di acqua piovana.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas metano
Stato impianto	guasto/non funzionante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di base tiene conto anche della presenza delle parti comuni e della corte, la cui stima è stata ricompresa nella quantificazione del bene nel suo totale. Le superfici indicate sono state rilevate tramite rilievo di massima delle unità immobiliari in quanto le planimetrie catastali presentano errori grossolani di rappresentazione.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	170,00	1,00	170,00
		170,00		170,00

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: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: Extraurbana - Castelletto d'Orba

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 810

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa PS1**

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato bifamiliare indipendente composto da un alloggio a piano terra con cantina al piano interrato, un alloggio al piano primo e una autorimessa al piano interrato. Il fabbricato insiste su area di pertinenza recintata con accesso dalla pubblica via, in parte sistemata a verde e in parte inghiaiaata.

Essa consiste in un unico locale adibito ad autorimessa accessibile dalla corte.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.53 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è al rustico e presenta un livello di manutenzione scarso.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di base tiene conto anche della presenza delle parti comuni e della corte, la cui stima è stata ricompresa nella quantificazione del bene nel suo totale. Le superfici indicate sono state rilevate tramite rilievo di massima delle unità immobiliari in quanto le planimetrie catastali presentano errori grossolani di rappresentazione.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

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: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: Extraurbana - Castelletto d'Orba

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 415

Valore di mercato max (€/mq): 610

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Castelletto d'Orba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600 €/mq;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio PT. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	105,00	€ 600,00	€ 63.000,00
Locali al piano interrato	105,00	€ 250,00	€ 26.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.250,00
Valore corpo			€ 89.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.250,00

Alloggio P1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	170,00	€ 600,00	€ 102.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.000,00

Valore corpo	€ 102.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 102.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.000,00

Autorimessa PS1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	50,00	€ 250,00	€ 12.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.500,00
Valore corpo			€ 12.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio PT	Abitazione di tipo civile [A2]	210,00	€ 89.250,00	€ 89.250,00
Alloggio P1	Abitazione di tipo civile [A2]	170,00	€ 102.000,00	€ 102.000,00
Autorimessa PS1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	50,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00

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%)	€ 30.562,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (stima di massima):	€ 8.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 164.687,50
---	---------------------

Novi Ligure 07-06-2023



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali