
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **245/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Alloggio ed are esterna

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

16 maggio 2023



SINTESI ELABORATO**1 Dati Catastali**

Bene: Str. Rocca Grimalda, 45 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 01 - Alloggio ed are esterna

Corpo: A - Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 8, particella 1221, subalterno 5, indirizzo Str. Rocca Grimalda 45, piano Terra, comune Ovada, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie 81 mq, rendita € 302,13

Corpo: B - Area esterna di pertinenza

Categoria: agricolo

OMISSIS (c.f. OMISSIS), sezione censuaria Ovada

- foglio 8, particella 1391, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 180 mq, reddito domenicale: € 2,14, reddito agrario: € 0,79,

- foglio 8, particella 1392, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 250 mq, reddito domenicale: € 2,97, reddito agrario: € 1,10,

2 Stato di possesso

Bene: Str. Rocca Grimalda, 45 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 01 - Alloggio ed are esterna

Corpo: A - Alloggio

Corpo: B - Area esterna di pertinenza

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Str. Rocca Grimalda, 45 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 01 - Alloggio ed are esterna

Corpo: A - Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Area esterna di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Str. Rocca Grimalda, 45 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 01 - Alloggio ed are esterna

Corpo: A - Alloggio

Corpo: B - Area esterna di pertinenza

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Str. Rocca Grimalda, 45 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 01 - Alloggio ed are esterna

Corpo: A - Alloggio

Corpo: B - Area esterna di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Str. Rocca Grimalda, 45 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 01 - Alloggio ed are esterna

Corpo: A - Alloggio

Corpo: B - Area esterna di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Str. Rocca Grimalda, 45 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 01 - Alloggio ed are esterna

Corpo: A - Alloggio

Corpo: B - Area esterna di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Str. Rocca Grimalda, 45 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 01 - Alloggio ed are esterna

Valore complessivo intero: 40.082,50

VALORE DEFINITIVO DI STIMA € 40.000,00

Premessa

A seguito delle dovute comunicazioni, dopo alcuni tentativi di accesso, il giorno 03/04/2023 alla presenza dell'Avv. Triggiano Giancarlo nominato Custode dal G.E, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il fabbricato con l'intervento del fabbro che ha provveduto all'apertura di una finestra.

Effettuato quindi l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno dei beni pignorati, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle aree.

Beni in **Ovada (AL)**
Str. Rocca Grimalda, 45

Lotto: 01 - Alloggio ed are esterna

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

Data di presentazione: 06-12-2022

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 24/11/2022, a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Str. Rocca Grimalda, 45

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via 16 Giugno 1944 n° 7 in Genova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 8, particella 1221, subalterno 5, indirizzo Str. Rocca Grimalda 45, piano Terra, comune Ovada, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie 81 mq, rendita € 302,13

Confini: Verso il lato Sud confina per una piccola porzione con l'abitazione facente parte del fabbricato. Per la restante parte delle pareti è libera verso l'esterno ed infine confina, per l'intero sviluppo in pianta, al di sotto con le cantine (altra proprietà) ed al di sopra con un altro alloggio (altra proprietà).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie del bene (protocollate recentemente in data 17/03/2015) corrispondono nella sostanza a quanto rilevato in loco.

Identificativo corpo: B - Area esterna di pertinenza.

agricolo sito in Str. Rocca Grimalda, 45

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS) , sezione censuaria Ovada, foglio 8, particella 1391, qualità Vigneto, classe 2, sup. catastale 180 mq, reddito dominicale: € 2,14, reddito agrario: € 0,79
Derivante da: le particelle 1391 e 1392 derivano per frazionamento del 01/08/2011 pratica n. AL0263974 della particella 739.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), sezione censuaria Ovada, foglio 8, particella 1392, qualità Vigneto, classe 2, sup. catastale 250 mq, reddito dominicale: € 2,97, reddito agrario: € 1,10
Derivante da: le particelle 1391 e 1392 derivano per frazionamento del 01/08/2011 pratica n. AL0263974 della particella 739.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale, note: Attualmente incolto. Viste le caratteristiche si sconsiglia, rispetto ai canoni odierni, l'utilizzo a vigneto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di valutazione che costituiscono il presente lotto, sono un alloggio facente parte di un fabbricato con destinazione residenziale e due piccoli appezzamenti di terreno, quale pertinenza esclusiva dello stesso alloggio. I beni sono posti lungo la provinciale 185 che unisce la città di Ovada con i paesi di Rocca Grimalda, e Predosa.

Caratteristiche zona: periferica Zona residenziale fuori contesto

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ovada (AL), Str. Rocca Grimalda, 45

Libero

Note: L'alloggio è al momento libero e non abitato, ovvero privo di qualsiasi tipo di arredo compresa la cucina.

Identificativo corpo: B - Area esterna di pertinenza agricolo sito in Ovada (AL), Str. Rocca Grimalda, 45

Libero

Note: L'area è al momento libera e non utilizzata.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Serv. Pubblicità Imm. di Novi Ligure in data 14/05/2015 ai nn. 1511/177; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 55.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS trascritto a Agenzia delle Entrate - Serv. Pubblicità Imm. di Novi Ligure in data 26/10/2022 ai nn. 5054/3971.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area esterna di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - Alloggio**

sito in Ovada (AL), Str. Rocca Grimalda, 45

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non determinabile.

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: Non ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità è posta ad una quota superiore rispetto al piano di campagna; separata da alcuni gradini. Il fabbricato, presumibilmente, ricopre la sola caratteristica di adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Al momento del sopralluogo e dalla verifica degli atti, non è stato possibile reperire alcune attestato energetico.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Area esterna di pertinenza

agricolo sito in Ovada (AL), Str. Rocca Grimalda, 45

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non ricorre il caso.

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: Non ricorre il caso.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'area è di fatto posta al piano di campagna corrispondente alla corte comune del fabbricato.

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:

Proprietario: Rita Grillo (c.f. GRLRTI37P58G197S) **proprietario ante ventennio al 21/07/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 29/01/1983, ai nn. 414/360.

Note: si trascrive l'accettazione tacita dell'eredità del sig. OMISSIS nato a Parodi Ligure (al) il 06/08/1877 e deceduto il 26/02/1962 in favore della nipote OMISSIS, per testamento olografo reg.to Ovada il 18/06/1962 al n. 916 vol. 105, (come in precedenza generalizzata).il tutto derivante dall'atto di compravendita stipulato dal notaio De Palma Lucio in Novi Ligure (al) in data 21/07/2003 rep. 527 19 racc. 3903 trascritto presso codesto ufficio il 07/08/2003 ai nn. 4030/2930. Si precisa, che gli immobili, di cui al quadro b, provengono dal fg.8 p.la 75 sub. 3 e p.la 409, che sopresse hanno generato fg. 8 p.la 75 sub. 5, che a sua volta soppresso, ha generato la p.la 1221 sub. 5, e terreno al fg. 8 p.la 739.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 21/07/2003 al 05/05/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio De Palma in Novi Ligure, in data 21/07/2003, ai nn. 52719/3903; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 07/08/2003, ai nn. 4030/2930.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 05/05/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Riso Luca in Genova, in data 05/05/2015, ai nn. 814/668; trascritto a Agenzia del territorio - Serv. pubblicità Immobiliare di Novi L, in data 14/05/2015, ai nn. 1510/1143.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area esterna di pertinenza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Str. Rocca Grimalda, 45

Numero pratica: 481/2015

Intestazione: Sig. OMISSIS

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA (art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/03/2015 al n. di prot. 4173

NOTE: La pratica edilizia è stata presentata dal precedente proprietario prima dell'atto di compravendita con l'attuale esecutato

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza agibilità

Regolarizzabili mediante: Presentazione SCA a firma di professionista abilitato

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

Segnalazione certificata agibilità: € 1.500,00
 Dichiarazioni conformità: € 500,00
 diritti e sanzioni: € 500,00
 Oneri Totali: € **2.500,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'abitazione è conforme all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal comune. Non risulta depositata la richiesta di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza titolo edilizio alla recinzione e come descritto dalla documentazione fotografica.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Recinzione ed accesso non ultimati da eliminare.

Pratica in sanatoria recinzione: € 1.000,00

Chiusura definitiva accesso con muretto: € 500,00

diritti e sanzioni: € 500,00

Oneri Totali: € **2.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'area è sostanzialmente regolare rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, ma presenta una recinzione con cancello non regolare da interdire.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area esterna di pertinenza

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 45 del 20/10/2015
Zona omogenea:	Area agricola di pianura - (Ep)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	In ragione degli spazi comuni del fabbricato, riprendere quanto definito dall'atto di compravendita inerenti le servitù attive e passive.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di edificio residenziale in area agricola le superfici e le volumetrie sono limitate all'esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Edificio residenziale esistente in zona agricola.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Nella sostanza risulta conforme alle indicazioni del PRG.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 45 del 20/10/2015
Zona omogenea:	Area agricola di pianura - (Ep)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Definire l'accesso dalla corte comune alle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Nella sostanza risulta conforme alle indicazioni del PRG.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area esterna di pertinenza

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

Oggetto della presente procedura è un alloggio facente parte di un fabbricato di civile abitazione, con annessi due piccoli terreni di pertinenza. La proprietà oggetto di pignoramento è di fatto una parte di un unico edificio composta da tre unità immobiliare che hanno in comune l'area di ingresso dal cancello posto al civ. 35 sulla Strada Provinciale.

L'alloggio, nella sua configurazione odierna, risulta essere parte piano terra, e precisamente occupa la porzione più antica del fabbricato che con pianta quadrata si sviluppa su due piani fuori terra. L'accesso pedonale e carraio avvengono direttamente dalla strada provinciale su cui si affaccia la proprietà.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via 16 Giugno 1944 n° 7 in Genova

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 ml

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'intero immobile versa in condizioni appena sufficienti, in ragione dello stato di parziale abbandono.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non definibile
Note	Nel corso del sopralluogo ed attraverso l'accesso agli atti non è stato possibile recuperare alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Autonomo
Note	Attualmente l'alloggio è dotato di una sola canna fumaria, probabilmente utilizzata per una stufa a pellet. Non è stato possibile rilevare altro tipo di impianto in opera.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Note generali impianti: Tutti gli impianti sono da revisionare e da dotare di dichiarazione di rispondenza, seppur l'alloggio sia stato risistemato al momento della compravendita a favore dell'attuale esecutato.

Varie:

L'alloggio, così come rilevata in sede di sopralluogo, è distribuito su di un unico piano, raggiungibile dal cortile attraverso una piccola scala di pochi gradini.

A pianta quadrata è composto dalla mezza campata centrale come distribuzione degli ambienti, ovvero verso sud ci sono la cucina ed il soggiorno mentre sul lato nord la camera da letto ed il bagno. Un piccolo ripostiglio occupa il fondo della zona centrale, una volta in origine probabilmente occupata dalla scala di accesso al piano superiore oggi non più esistente.

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha presumibilmente come principale caratteristica costruttiva una muratura portante mista in pietra e mattoni, anche in ragione dello spessore rilevato delle pareti perimetrali e dei setti centrali.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti sono formati presumibilmente da solai in putrelle e tavelloni;
- la copertura è in legno ed ultimata con tegole in cemento;
- i serramenti esterni sono in pvc vetro doppio; questi sono protetti da persiane in alluminio;
- i pavimenti sono principalmente in ceramica a correre dimensione 30x30;

- il servizio igienici ha anch'esso come finitura dei pavimenti e rivestimenti in ceramica e sono dotato di tutti i pezzi igienico-sanitari;
- le pareti sono principalmente intonacate e tinteggiate.
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed il riscaldamento risulta essere inesistente in quanto i proprietari utilizzavano una stufa (probabilmente a pellet) ora non più in loco. L'ACS è prodotta da una piccola calderina a gas posta all'interno del bagno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione dell'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

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: 2-2022

Zona: Ovada

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

Valore di mercato max (€/mq): 870,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Area esterna di pertinenza**

L'area, costituita dalle due particelle 1391 e 1392, è accessibile dall'area comune del fabbricato e si sviluppa in lunghezza lungo la strada provinciale. È recintata e sulla testata opposta all'abitazione sono presenti dei pilastri a formare un accesso carraio ed uno pedonale. Non risulta però alcun tipo di pratica inerente all'attuale recinzione, così come non si ritiene autorizzato l'accesso carraio in quella specifica posizione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
 il terreno risulta di forma Regolare ed orografia pianeggiante
 Sistemazioni agrarie incolto
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Colture erbacee /
 Colture arboree /
 Selvicolture /

Stato di manutenzione generale: Dismesso
 Condizioni generali dell'immobile: L'area formata dalle due particelle e inutilizzata e lasciata incolta.

Impianti: /

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'area sono espresse come Superficie Lorda (S.U.L.), desunta dalle visure catastali. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione dell'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area esterna	superf. esterna lorda	250,00	1,00	250,00
		250,00		250,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ovada;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure (AL);
 Ufficio tecnico di Ovada;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore massimo €/mq. 870,00 - Valore minimo €/mq. 580,00 per l'abitazione.

Altre fonti di informazione: Il prezzo unitario applicato per la determinazione del valore dei beni, considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura. Inoltre, detto prezzo unitario tiene conto anche di quanto descritto nelle sezioni tecniche e delle indicazioni fornite relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	73,00	€ 650,00	€ 47.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.450,00
Valore corpo			€ 47.450,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.450,00

B - Area esterna di pertinenza. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area esterna	250,00	€ 20,00	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.000,00
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Alloggio	Abitazione di tipo economico [A3]	73,00	€ 47.450,00	€ 47.450,00
B - Area esterna di pertinenza	agricolo	250,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

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%)	€ 7.867,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.082,50
---	-------------

Valore DEFINITIVO DELLA STIMA dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 40.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 16-05-2023

