

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: **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **45/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2023 ore 10:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Appartamento e box

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Email:
Pec:

Ing. Gian Maria Castellani
CSTGMR77R25F9650
Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure
gmcastellani@gmail.com
gianmaria.castellani@ingpec.eu



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Pozzo n. 5 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento e box

Corpo: Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

, nato a , il c.f.
foglio 12, particella 962, subalterno 44, indirizzo Vicolo Pozzo n. 5, interno 14, piano S1-1, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 61 mq, rendita € 268,56

Corpo: Box

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

, nato a , il c.f.
foglio 12, particella 962, subalterno 8, indirizzo Vicolo Pozzo n. 5, piano S1, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 43,38

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo Pozzo n. 5 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento e box

Corpo: Alloggio

Libero

Corpo: Box

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Pozzo n. 5 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento e box

Corpo: Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Pozzo n. 5 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento e box

Corpo: Alloggio

Creditori Iscritti:



5. **Comproprietari**

Beni: Vicolo Pozzo n. 5 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento e box

Corpo: Alloggio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Vicolo Pozzo n. 5 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento e box

Corpo: Alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: Box

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Vicolo Pozzo n. 5 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento e box

Corpo: Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Vicolo Pozzo n. 5 - Castelletto D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Appartamento e box

Valore complessivo intero: € 29.873,00



Beni in **Castelletto D'orba (AL)**

Località/Frazione

Vicolo Pozzo n. 5

Lotto: 001 - Appartamento e box

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

Data di presentazione: 22-03-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo Pozzo n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: In regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

nato a , il c.f. ,
foglio 12, particella 962, subalterno 44, indirizzo Vicolo Pozzo n. 5, interno 14, piano S1-1, comune CASTELLETTO D'ORBA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 61 mq, rendita € 268,56

Derivante da:

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

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. AL0117254 in atti dal 08/03/2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 53493.1/2011)

DEMOLIZIONE PARZIALE del 31/05/2005 Pratica n. AL0088627 in atti dal 31/05/2005 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 6925.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Alloggio 27,39/1000 Cantina 0,52/1000

Confini:

L'appartamento confina con disimpegno condominiale su un lato e con appartamenti identificati con le particelle 962 sub. 43 e sub. 47.

La cantina confina con corridoio condominiale, con terrapieno e con le cantine annesse alle porzioni immobiliari identificate con le particelle 962 sub. 43 e sub. 45.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in fase di sopralluogo si è riscontrato un diverso posizionamento della porta di una delle camere da letto rispetto alla planimetria catastale. Visto lo stato dei luoghi è plausibile che tale modifica risalga alla fase di costruzione dell'immobile.



Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica
Spese tecniche e diritti catastali: € 750,00
Oneri Totali: € 750,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Pozzo n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Stato Civile: In regime di separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
, nato a , il c.f.
foglio 12, particella 962, subalterno 8, indirizzo Vicolo Pozzo n. 5, piano S1, comune CASTEL-
LETTO D'ORBA, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 43,38

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPO-
NOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. AL0117139 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TO-
PONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 53379.1/2011)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2005 Pratica n. AL0171442 in atti dal 25/10/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23412.1/2005)
Variazione del 31/05/2005 Pratica n. AL0088644 in atti dal 31/05/2005 UNITA AFFERENTI EDI-
FICATE SU AREA URBANA (n. 6926.1/2005)
DEMOLIZIONE PARZIALE del 31/05/2005 Pratica n. AL0088627 in atti dal 31/05/2005 DEMOLI-
ZIONE PARZIALE (n. 6925.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

3,76/1000

Confini:

corsia di manovra identificata con la particella 962 sub. 2, con vano ascensore e con cantine
identificate con le particelle 962 sub. 7 e sub. 9.

Conformità catastale:

Nulla da segnalare
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare e box auto posti all'interno di un piccolo condominio sito in posizione
periferica del centro storico del Comune di Castelletto D'Orba. Il condominio, pur essendo di re-
cente costruzione (2000-2004), presenta finiture generali di scarso livello che hanno comportato
un deterioramento rapido dello stabile come ben visibile dalla documentazione fotografica.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Ovada.

Attrazioni paesaggistiche: Colline dell'ovadese.

Attrazioni storiche: Chiese del centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea 400 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelletto D'orba (AL), Vicolo Pozzo n. 5

Libero

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelletto D'orba (AL), Vicolo Pozzo n. 5

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. contro

; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 23/02/2017 ai nn. 767/72; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. contro

; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 20/12/2017 ai nn. 5258/619; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 25.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 04/02/2022 ai nn. 467/47; Importo ipoteca: € 34060; Importo capitale: € 30000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 27/02/2023 ai nn. 859/719.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 414,70 complessive abitazione e box.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-



to della perizia: l'amministratore di condominio ha segnalato che sono in discussione da parecchi anni le spese di riparazione del muro di contenimento (vedi pratiche edilizie). Nel 2014 sono stati stanziati € 12.000 ma non sono mai state emesse le relative rate.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 2527,47.

Millesimi di proprietà: Alloggio 27,39 - Cantina 0,52 - Box 3,76

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (alloggio)

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

Si precisa che nell'agibilità viene indicato che risulta escluso dal certificato il tratto di cortile delimitato a valle del muro oggetto di ordinanza n. 220 del 17/02/2009 fino alla completa ottemperanza della stessa ordinanza ed è quindi presumibile che i lavori di messa in sicurezza non siano stati ancora effettuati e saranno a carico del condominio e di conseguenza del futuro acquirente.

Si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza riguardo patti, obblighi e servitù statuiti nell'atto autenticato nelle firme dal Notaio Nicola Grimaldi di Milano in data 24 settembre 2010 Rep. 19161:

-la parte acquirente si dichiara pienamente edotta che quanto in oggi compravenduto è compendio di maggior complesso immobiliare soggetto alle prescrizioni e condizioni tutte di cui all'art. 38 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. del Comune di Castelletto d'Orba e che pertanto la torre denominata "Torre Buzzi" ivi ricompresa, può essere assoggettata unicamente a lavori di restauro e/o risanamento conservativo con vincolo di mantenerne le attuali caratteristiche costruttive, e pertanto della medesima torre non potranno in alcun modo essere modificate la sagoma ed i merli che ne delineano la sommità; tali prescrizioni dovranno essere vincolanti anche nel caso di futuri aventi causa. Ad ogni buon fine la società venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che unitamente a tutte le parti acquirenti ha provveduto a cedere gratuitamente la predetta Torre al Comune di Castelletto d'Orba;

- la parte acquirente, per sé e/o suoi futuri aventi causa, espressamente autorizza l'Amministrazione Comunale a mantenere i fari di illuminazione della suddetta Torre, a totali cure e spese della medesima amministrazione. Restano espressamente riservati alla società venditrice (CHITA IMMOBILIARE S.R.L.) e/o suoi aventi causa: a) l'accesso al mappale 584 dal vano scala del mappale 962 oltre l'uso dell'ascensore; b) la servitù di passo pedonale e/o carraio sulla corsia di manovra bene comune non censibile m. 962/2 per accedere alla vicinore residua sua proprietà m. 585; c) comunque ogni e qualsivoglia servitù di passo pedonale e carraio a minor danno, anche a favore di proprietà di terzi, per accedere alla vicinore residua sua proprietà insistente sulle particelle m. 584 e 585.

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

Titolare/Proprietario: _____ con sede in _____ c.f. _____ dal 13/07/2000 (ante ventennio) al 24/09/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARIANO LUCIANO, in data 13/07/2000, ai nn. 70735; trascritto a NOVI LIGURE, in data 04/08/2000, ai nn. 3511/2584.

Note: E' presente atto di trasferimento sede sociale del 27/10/2004 rep. 14620 Notaio Grimaldi trascritto il 14/05/2005 nn. 2867/1893

Titolare/Proprietario: _____ con sede in _____ c.f. _____ dal 24/09/2010 al 18/03/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GRIMALDI NICOLA, in data 24/09/2010, ai nn. 19161/14796; trascritto a NOVI LIGURE, in data 05/10/2010, ai nn. 4678/3277.



Titolare/Proprietario: _____ nato a _____, il _____ c.f. _____
dal 18/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PLACIDA PASQUALE SALVATORE, in data 18/03/2016, ai nn. 5077/3749; trascritto a NOVI LIGURE, in data 21/03/2016, ai nn. 1045/786.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo Pozzo n. 5

Numero pratica: 1021 e successive varianti.

Intestazione: _____ in qualità di Procuratore della Soc.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RICOSTRUZIONE TOTALE CON AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE NELL'AREA SITA IN VICOLO POZZO N. 5

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 20/06/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/05/2014 al n. di prot.

NOTE: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI IN DATA 09-08-2000 VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA IN DATA 13-12-2000

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo Pozzo n. 5

Numero pratica: 34/04

Intestazione: _____ Amministratore unico della Società

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 1021 DEL 20-06-2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/08/2004 al n. di prot. 4405

Abitabilità/agibilità in data 05/05/2014 al n. di prot.

NOTE: PROROGA IN DATA 10-12-2003 FINO AL 09-08-2004 RESTA ESCLUSO DAL CERTIFICATO DI AGIBILITA' IL TRATTO DI CORTILE DELIMITATO A VALLE DAL MURO OGGETTO DI ORDINANZA N. 220 DEL 17/02/2009 FINO ALLA COMPLETA OTTEMPERANZA DELL'ORDINANZA STESSA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo Pozzo n. 5

Numero pratica: 27/2014

Intestazione: _____, Amministratore del Condominio

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE CORTE INTERNA AL CONDOMINIO

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/07/2014 al n. di prot. 2891

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo Pozzo n. 5

Numero pratica: 01/2010

Intestazione: _____ titolare di

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: Manutenzione straordinaria muro di contenimento esistente

NOTE: in variante alla DIA 12/09

Presentazione in data 21/01/2010 al n. di prot. 349

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vicolo Pozzo n. 5



Numero pratica: 12/09

Intestazione: titolare di

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (DIA)

Per lavori: Manutenzione straordinaria muro di contenimento esistente

Presentazione in data 17/03/2009 al n. di prot. 1489

Oltre alle pratiche edilizie sopra elencate si segnala che sono presenti anche:

- Ordinanza di Demolizione n. 20/99 del 02/02/1999 per la demolizione del fabbricato sito in Vicolo Pozzo 3 in quanto in precarie condizioni di stabilità e pericoloso per l'incolumità pubblica
- Ordinanza n. 220 del 17/02/2009 per messa in sicurezza del muro di sostegno posto a valle dell'edificio

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in fase di sopralluogo si è riscontrato un diverso posizionamento della porta di una delle camere da letto rispetto agli elaborati grafici progettuali. Visto lo stato dei luoghi è plausibile che tale modifica risalga alla fase di costruzione dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne

Spese tecniche, diritti di segreteria comunali e sanzioni (stima di massima): € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

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:	A - Aree residenziali di interesse storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Note	non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità ma le stesse sono citate nel certificato di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma a gas con radiatori
Stato impianto	ottimo
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità ma le stesse sono citate nel certificato di agibilità

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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	59,00	1,00	59,00
Cantina	sup lorda	3,00	0,20	0,60
		62,00		59,60

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: CASTELLETTO D'ORBA - Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda



Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 760

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

Trattasi di unità immobiliare con destinazione autorimessa sita al piano interrato di una palazzina plurifamiliare posta all'interno del centro storico del Comune di Castelletto D'Orba, in posizione periferica dello stesso.

L'unità è composta da un unico locale adibito a box al piano interrato dello stabile, avente accesso dalla corsia di manovra dell'autorimessa.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: In regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 240

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **alluminio**Pavim. Interna materiale: **battuto cls** condizioni: **buone** (cantina)**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI (sola illuminazione)
---------------------------	-------------------------

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.



Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: CASTELLETTO D'ORBA - Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 520

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.

La stima tiene in particolare in considerazione oltre lo stato delle singole unità immobiliari le condizioni dello stabile in cui sono site e la conseguente appetibilità per il mercato oltre alla necessità in un prossimo periodo di eseguire interventi di riparazione delle parti condominiali o ripristino della muratura contro terra come da Ordinanza.

Si segnala infine che alla data attuale nello stesso complesso sono presenti altre unità immobiliari oggetto di esecuzioni immobiliari ancora invendute.

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.): Abitazioni civili 600 € - Box auto 350 €;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.



8.3 Valutazione corpi

Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.780,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	59,00	€ 550,00	€ 32.450,00
Cantina	0,60	€ 550,00	€ 330,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 32.780,00
Valore corpo	€ 32.780,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.780,00

Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	16,00	€ 350,00	€ 5.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.600,00
Valore corpo	€ 5.600,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	59,60	€ 32.780,00	€ 32.780,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00

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%)	€ 5.757,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.750,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.873,00
---	--------------------

Lo scrivente precisa che potrebbero dover essere presenti spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, come in parte indicato al paragrafo 5, e che tali spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Novi Ligure 23-06-2023



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali

