



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Luigi ACQUARONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**dott. ing. Alessandro Savastano**

CF:SVSLSN65C30F839C

con studio in ANDORA (SV) Via Caboto n° 6

telefono: 018286266

fax: 018286266

email: studiosavastano@yahoo.it

PEC: alessandro.savastano1@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2020

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**APPARTAMENTO IN VILLA** a BORMIDA Loc. Pirotti, della superficie commerciale di **96,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Si sviluppa su un unico livello, composto da :un ampio soggiorno, due camere , un WC e la cucina. L'altezza interna è di di 2,80 ml circa. La costruzione della villa risale al 1975

### Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 421 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 36,23 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIROTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2003 Repertorio n.: 95974 Rogante: LASAGNA GIAN CARLO Sede: CAIRO MONTENOTTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8866.1/2003)

**A.1**

**BOX AUTO**, composto da unico vano posto al piano seminterrato, dotato di impianto elettrico e di impianto adduzione acqua. L'altezza interna è di 2,20 ml circa con superficie commerciale di 11,21 mq

### Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 421 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 47 mq, rendita 74,52 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIROTTI , piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2003 Repertorio n.: 95974 Rogante: LASAGNA GIAN CARLO Sede: CAIRO MONTENOTTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8866.1/2003)

**B**

**APPARTAMENTO IN VILLA** a BORMIDA Loc. Pirotti, della superficie commerciale di **125,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, composto da: disimpegno, camera, soggiorno e cucina al piano terra e due camere ed un WC al primo piano. Occorre precisare che la camera al piano terra, è stata assentita dal Comune di Bormida quale "cantina", con accesso diretto dall'esterno della costruzione.

### Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 421 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIROTTI , piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2003 Repertorio n.: 95974 Rogante: LASAGNA GIAN CARLO Sede: CAIRO MONTENOTTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8867.2/2003)

**B.1**

**BOX AUTO DOPPIO**, composto da unico vano, dotato di impianto elettrico e di impianto adduzione acqua. Altezza interna 2,15 ml circa con superficie commerciale di 14,10 mq

**Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 421 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 45 mq, rendita 85,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIROTTI, piano: seminterrato , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2003 Repertorio n.: 95974 Rogante: LASAGNA GIAN CARLO Sede: CAIRO MONTENOTTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8867.2/2003)

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	258,78 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	25,30 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 168.545,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.264,02
Data della valutazione:	19/07/2023

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 03/11/2003 a firma di notaio dott. Lasagna Gian Carlo ai nn. 95975/21206 di repertorio, iscritta il 14/11/2003 a Savona ai nn. 02672/12950, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300.000,00 €

Importo capitale: 150.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili identificati al NCEU Fg 5 mappale 20 (oggi 421) sub 1 e 3

per la proprietà 1/1 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e Fg 5 mappale 20 (oggi 421) sub 2 e 4 per la proprietà 1/1 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 02/11/2006 a firma di Notaio dott. Lasagna Gian Carlo ai nn. 104400/23396 di repertorio, iscritta il 07/11/2006 a Savona ai nn. 02610/12851, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170.000,00 €

Importo capitale: 340.000,00 €

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili identificati al NCEU Fg 5 ex mappale 20 (oggi mappale 421) sub 1, 2, 3 e 4 .

I diritti delle quote inseriti in nota non rispecchiano la realtà della proprietà. n.00707/08905 Annotamento del 07/11/2014 Proroga durata mutuo

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, stipulata il 22/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Savona ai nn. 947 di repertorio, trascritta il 30/07/2020 a Savona ai nn. 5959/4462, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/2003), con atto stipulato il 03/11/2003 a firma di Notaio dott. Lasagna Gian Carlo ai nn. 95974/21205 di repertorio, trascritto il 14/11/2003 a Savona ai nn. 12947/8866.

Il titolo è riferito solamente a immobili identificati al NCEU Fg 5 mappale 421 sub 1 e 3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/2003), con atto stipulato il 03/11/2003 a firma di Notaio dott. Lasagna Gian Carlo ai nn. 95974/21205 di repertorio, trascritto il 14/11/2003 a Savona ai nn. 12948/8867.

Il titolo è riferito solamente a immobili identificati al NCEU Fg 5 mappale 421 sub 2 e 4

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa di

civile abitazione , rilasciata il 31/01/1975 con il n. 85 di protocollo, agibilità del 19/07/1978 con il n. 85 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 30/11/2012 è stato adottato il progetto Definitivo di PUC e successive Delibere di Consiglio Comunale n. 36 del 27/12/2013 - n. 41 del 07/11/2014, n. 39 del 11/11/2015 e n. 14 del 04/05/2016 , l'immobile ricade in zona denominata Tpa (territori produttivi agricolo boschivi ) assimilata a zona "E" del D.M. 1444/1968 (si allegano le norme di attuazione).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il CTU precisa che l'esatta individuazione delle difformità edilizie degli immobili oggetto di stima, richiede necessariamente una progettazione esecutiva, quale attività professionale necessaria e preliminare a qualunque valutazione di natura urbanistica , tenuto anche conto dei vincoli ( ambientale ed idrogeologico) insistenti sull'area. La possibilità di "sanare" *ex post* le eventuali difformità dell'immobile è legato, tra l'altro, al parere vincolante di Enti quali la Sovrintendenza o l'Ufficio del Vincolo Idrogeologico, non prevedibili. Fermo restando quanto sopra, al successivo cap 8.1 si elencono le difformità allo stato rilevate dal CTU, in assenza di una progettazione esecutiva.

**Tenuto conto di quanto sopra, non è possibile determinare preliminarmente gli eventuali costi necessari per la regolarizzazione e/o per la rimessione in pristino ( anche in parte) delle difformità che, nel caso dovessero emergere, oltre alle spese tecniche**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità degli immobili rispetto al progetto comunale approvato con Licenza Edilizia n° 85 del 1975. Entrambi i box auto hanno una consistenza diversa . La sagoma della costruzione, in alcune parti, non corrisponde a quanto rappresentato nel progetto comunale assentito. Vi sono alcune differenze delle divisioni interne delle unità immobiliari, oltre che di alcune "bucature" . Si rileva una difformità della sagoma della copertura del portico comune . Vi è una scala di collegamento del portico con il box Sub 4, non assentita. Si rileva che al piano terra dell'appartamento Sub 4 è stata realizzata una camera da letto con accesso diretto dall'alloggio in luogo di una cantina con accesso dall'esterno. Una porzione del fabbricato, parrebbe essere dotata di intercapedine in fondazione ( parziale o totale) non rappresentata nel progetto comunale assentito.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: i box auto sono "accatastati" nella categoria C/2 come magazzini/depositi invece di rientrare nella categoria dei box auto " C6". Inoltre, dopo aver effettuato le regolarizzazioni di cui al cap 8.1, occorrerà effettuare un aggiornamento catastale mediante DOCFA (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale DOCFA compreso diritti: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ai due box auto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BORMIDA LOC. PIROTTI

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO IN VILLA** a BORMIDA Loc. Pirotti, della superficie commerciale di **96,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Si sviluppa su un unico livello, composto da :un ampio soggiorno, due camere , un WC e la cucina. L'altezza interna è di di 2,80 ml circa. La costruzione della villa risale al 1975

**Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 421 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 36,23 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIROTTI, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2003 Repertorio n.: 95974 Rogante: LASAGNA GIAN CARLO Sede: CAIRO MONTENOTTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8866.1/2003)



Panoramica fabbricato



Panoramica box auto

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Gli immobili oggetto di stima, distano circa 10 Km dal centro abitato di Bormida.

Per quanto concerne i collegamenti pubblici con altre località, si evidenzia che non è presente la linea ferroviaria nelle vicinanze mentre il Comune di Bormida è servito dal sistema di trasporto autobus TPL. In ordine agli altri servizi, si segnala che non è presente alcun istituto scolastico (scuola dell'obbligo, istituti superiori) sedi universitari, centri commerciali, grandi magazzini, ne banche, mentre vi è una farmacia ed un servizio medico ambulatoriale. Occorre precisare che l'area è servita dall'acquedotto ma NON è servita dalla pubblica fognatura ne dalla linea gas metano.

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 80 km

al di sopra della  
media

autostrada distante 27 km

nella media

ferrovia distante 29 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il LOTTO in vendita è costituito da un complesso edilizio composto da 4 immobili ( due appartamenti e due box auto), tutti appartenenti ad un unico corpo di fabbrica identificato al NCEU del Comune di Bormida al Fg 5 mappale n° 421.

L'area residua dalla costruzione, comune a tutte le unità immobiliari è sistemata a giardino, nella porzione posta a Sud, mentre la parte restante, è costituita dal camminamento esterno al fabbricato, oltre che da un piazzale antistante i box auto. Vi è un'altra area comune coperta ( portico), posto in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica, il quale disimpegna gli accessi ai due appartamenti.

La relazione di stima è stata suddivisa in due "corpi"; CORPO "A" e CORPO "B" ciascuno composto da un appartamento ed un box auto.

Occorre precisare che il mappale 421 del Fg 5 ( che ospita gli immobili in vendita) è accessibile SOLO attraverso un cancelletto pedonale, dalla strada privata che costeggia il lotto a Sud della costruzione. Entrambi i box auto sono sprovvisti di accesso carroia dalla strada privata in quanto l'attuale viabilità che consente l'accesso ai box auto, insiste in parte su mappale non oggetto di pignoramento.

Si precisa inoltre che, i confini del mappale 421, non sono individuati e determinati fisicamente ( mediante paletti, ringhiera, staccionata etc...), rispetto ai terreni confinanti

**CORPO A**

Appartamento identificato al NCEU di Bormida al Fg 5 Mappale 421 Sub 1.

Sopraggiunti al portico comune , una breve rampa di scale, conduce al portoncino d'ingresso in legno posto al PIANO TERRA.

Un ampio soggiorno disimpegna, in senso orario progressivo, due camere da letto entrambe collegate ciascuna attraverso porta finestra al medesimo balcone, un WC, un disimpegno e la cucina. Tutti i locali sono muniti di finestre.

La pavimentazione è di piastrelle di ceramica smaltata, così come il rivestimento del WC e della cucina. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con frutti incassati. Il quadro elettrico è privo di salvavita.

L'appartamento è dotato di riscaldamento con stufa a legna e camino. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico (allo stato non presente.) Vi è la predisposizione impianto termosifoni, parrebbe realizzato dopo il 2003 e mai completato.

I serramenti sono in legno muniti di vetro singolo.

L'altezza interna è di circa 2,80 ml.

**Quale accessorio "A1"** vi è un box auto identificato al NCEU Fg 5 Mappale 421 Sub 3, ha un'altezza interna di 2,2 ml circa. Il box auto è dotato di impianto elettrico ed idraulico. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti laterali, parzialmente interrato, sono fornite di finestrate.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: persiane con doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni*: finestre e portafinestra a battente realizzati in legno e vetro singolo al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramica smaltata al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220 V al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

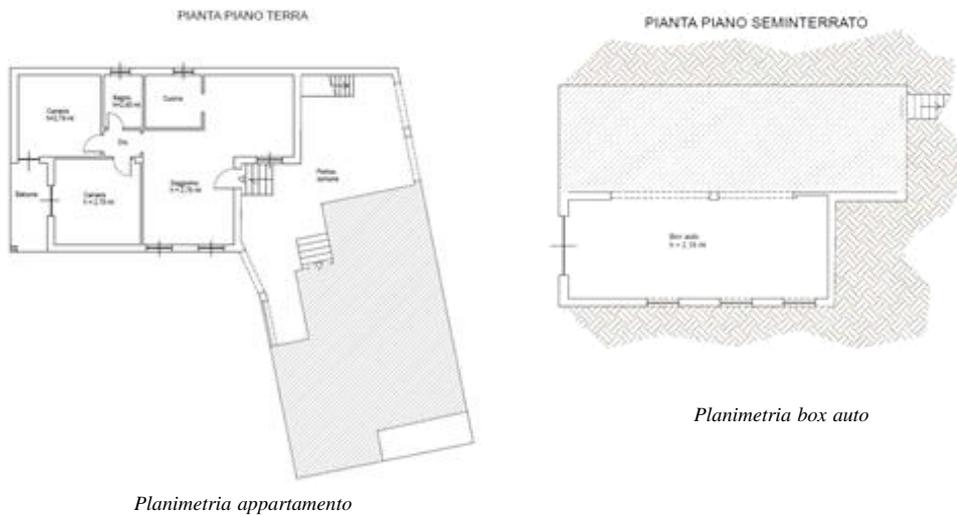
*termico*: autonomo con alimentazione in legna i diffusori sono in stufa e caminetto al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	94,93	x	100 %	=	94,93
balcone	6,82	x	30 %	=	2,05
META' della superficie totale del terreno residuo dalla costruzione (computato al 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare)	96,97	x	10 %	=	9,70
META' della superficie totale del terreno residuo dalla costruzione (computato al 2% per la superficie eccedente quella dell'unità immobiliare)	352,53	x	2 %	=	7,05
<b>Totale:</b>	<b>551,25</b>				<b>113,72</b>

**ACCESSORI:**

**BOX AUTO**, composto da unico vano posto al piano seminterrato, dotato di impianto elettrico e di impianto adduzione acqua. L'altezza interna è di 2,20 ml circa con superficie commerciale di 11,21 mq

**Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 421 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 47 mq, rendita 74,52 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIROTTI, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2003 Repertorio n.: 95974 Rogante: LASAGNA GIAN CARLO Sede: CAIRO MONTENOTTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8866.1/2003)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	44,84	x	25 %	=	11,21
<b>Totale:</b>	<b>44,84</b>				<b>11,21</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI "Osservatorio del mercato immobiliare" redatto dell' Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2022

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 610,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,72	x	600,00	=	<b>68.234,16</b>
Valore superficie accessori:	11,21	x	600,00	=	<b>6.726,00</b>
					<b>74.960,16</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
certificazione energetica	-400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 74.560,16</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 74.560,16</b>

## BENI IN BORMIDA LOC. PIROTTI

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO B

**APPARTAMENTO IN VILLA** a BORMIDA Loc. Pirotti, della superficie commerciale di **125,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, composto da: disimpegno, camera, soggiorno e cucina al piano terra e due camere ed un WC al primo piano. Occorre precisare che la camera al piano terra, è stata assentita dal Comune di Bormida quale "cantina", con accesso diretto dall'esterno della costruzione.

**Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 421 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIROTTI , piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2003 Repertorio n.: 95974 Rogante: LASAGNA GIAN CARLO Sede: CAIRO MONTENOTTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8867.2/2003)



Panoramica fabbricato



Panoramica box auto

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di stima, distano circa 10 Km dal centro abitato di Bormida.

Per quanto concerne i collegamenti pubblici con altre località, si evidenzia che non è presente la linea ferroviaria nelle vicinanze mentre il Comune di Bormida è servito dal sistema di trasporto autobus

TPL. In ordine agli altri servizi, si segnala che non è presente alcun istituto scolastico (scuola dell'obbligo, istituti superiori) sedi universitari, centri commerciali, grandi magazzini, né banche, mentre vi è una farmacia ed un servizio medico ambulatoriale. Occorre precisare che l'area è servita dall'acquedotto ma NON è servita dalla pubblica fognatura né dalla linea gas metano.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km	al di sopra della media	
autostrada distante 27 km	nella media	
ferrovia distante 29 km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il LOTTO in vendita è costituito da un complesso edilizio composto da 4 immobili (due appartamenti e due box auto), tutti appartenenti ad un unico corpo di fabbrica identificato al NCEU del Comune di Bormida al Fg 5 mappale n° 421.

L'area residua dalla costruzione, comune a tutte le unità immobiliari è sistemata a giardino, nella porzione posta a Sud, mentre la parte restante, è costituita dal camminamento esterno, oltre che da un piazzale antistante i box auto. Vi è un'altra area comune coperta (portico), posto in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica, il quale disimpegna gli accessi ai due appartamenti.

La relazione di stima è stata suddivisa in due "corpi"; CORPO "A" e CORPO "B" ciascuno composto da un appartamento ed un box auto.

Occorre precisare che il mappale 421 del Fg 5 è accessibile SOLO attraverso un cancelletto pedonale, dalla strada privata che costeggia il lotto a Sud della costruzione. Entrambi i box auto sono sprovvisti di accesso carraio dalla strada privata in quanto l'attuale viabilità che consente l'accesso ai box auto, insiste in parte su mappale non oggetto di pignoramento.

Si precisa inoltre che, i confini del mappale 421 non sono individuati e determinati fisicamente (mediante paletti, ringhiera, staccionata etc...), rispetto ai terreni confinanti.

#### **CORPO "B"**

Appartamento identificato al NCEU di Bormida al Fg 5 Mappale 421 Sub 2.

Dal portico comune, attraverso una scala in muratura si accede al piano terra dell'alloggio. Un disimpegno conduce in senso orario progressivo ad una camera, vano scale, cucina, e soggiorno.

Percorse due rampe di scale si raggiunge il primo piano che ospita due camere da letto un WC ed un disimpegno.

Tutte le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica smaltate, ad esclusione della scala di accesso al secondo piano realizzata in marmo bianco e la pavimentazione dei balconcini in piastrelle di gres.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, il riscaldamento è garantito da una caldaia a legna, posizionata nel box auto. E' presente un sistema di radiatori in alluminio apparentemente realizzato dopo il 2003, allo stato staccato dall'impianto originario. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. I serramenti sono in legno muniti di vetro singolo.

L'altezza interna al piano terra è 2,78 ml circa mentre al primo piano l'altezza interna varia tra 2,55 m l all'imposta del tetto e 3,55 ml al colmo.

Quale accessorio "B1" vi è un box auto identificato al NCEU Fg 5 Mappale 421 Sub 4, ha un'altezza interna di 2,2 ml

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica smaltata nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni*: finestre e portefinestre a battente realizzati in legno e vetro singolo al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni*: persiane doppia anta a battente realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione in caldaia a legna i diffusori sono in radiatori alluminio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

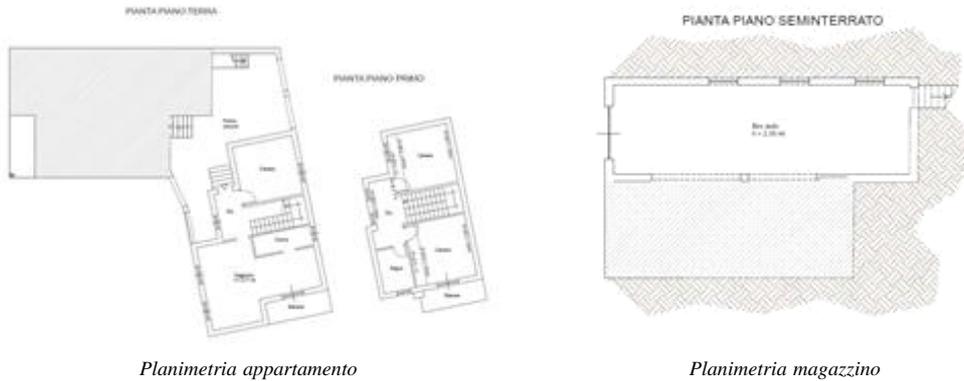
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	117,49	x	100 %	=	117,49
balconi	11,89	x	30 %	=	3,57
cantina piano terra (attualmente utilizzata come camera)	19,71	x	25 %	=	4,93
META' della superficie totale del terreno residuo dalla costruzione (computato al 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare)	125,98	x	10 %	=	12,60
META' della superficie totale del terreno residuo dalla costruzione (computato al 2% per la superficie eccedente quella dell'unità immobiliare)	323,52	x	2 %	=	6,47

<b>Totale:</b>	<b>598,59</b>	<b>145,05</b>
----------------	---------------	---------------



Planimetria appartamento

Planimetria magazzino

**ACCESSORI:**

**BOX AUTO DOPPIO**, composto da unico vano, dotato di impianto elettrico e di impianto adduzione acqua. Altezza interna 2,15 ml circa con superficie commerciale di 14,10 mq

**Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 421 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 45 mq, rendita 85,99 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PIROTTI, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2003 Repertorio n.: 95974 Rogante: LASAGNA GIAN CARLO Sede: CAIRO MONTENOTTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8867.2/2003)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	56,36	x	25 %	=	14,09
<b>Totale:</b>	<b>56,36</b>				<b>14,09</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI "Osservatorio del mercato immobiliare" redatto dell' Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2022

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 610,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	145,05	x	600,00	=	<b>87.031,74</b>
Valore superficie accessori:	14,09	x	600,00	=	<b>8.454,00</b>
					<b>95.485,74</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.485,74**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.485,74**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli immobili oggetto di stima, ricadono in una zona ove il mercato delle compravendite si può dire non è attivo. Inoltre le indagini da fonti DIRETTE tipo rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare da operatori del settore, acquirenti/venditori, aste, ecc. che consente un esame puntuale delle unità immobiliari sul territorio, di fatto non trovano alcun riscontro. Pertanto, non potendo determinare un “campione” di transazioni immobiliari di immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il C.T.U. ritiene che il metodo diretto di stima per “comparazione”, non è perseguibile. L’unica fonte accreditata di dati economici alla quale si può ricorrere, è fornita dall’Agenzia del Territorio OMI ( Osservatorio Mercato Immobiliare)

**SI RIBADISCE CHE IN RELAZIONE ALLE DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE, COME INDICATE NEL CAPITOLO 8, NON È POSSIBILE DETERMINARE PRELIMINARMENTE GLI EVENTUALI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE E/O PER LA RIMESIONE IN PRISTINO ( ANCHE IN PARTE) DELLE DIFFORMITÀ CHE, NEL CASO DOVESSERO EMERGERE A SEGUITO DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA, OLTRE ALLE SPESE TECNICHE**

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Bormida, osservatori del mercato immobiliare OMI

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,72	11,21	74.560,16	74.560,16
B	appartamento	145,05	14,09	95.485,74	95.485,74
				<b>170.045,90 €</b>	<b>170.045,90 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 168.545,90**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 143.264,02**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€ 107.448,01**

data 19/07/2023

il tecnico incaricato  
dott. ing. Alessandro Savastano