

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

promossa da: **UBI BANCA SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **27/2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Roberta Brera**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**ROCCHETTA LIGURE (AL)**  
**Lotto 001 - villa via Umberto I n.3**

**Esperto alla stima:** Arch. Veronica Giannini  
**Telefono:** 3477724109  
**Email:** archveronicagiannini@libero.it

Data 03 mar 2025



## PREMESSA

All'udienza del 13 nov 2019 il G.E. disponeva "che il perito proceda nelle operazioni tenendo conto della situazione di diritto alla data del sequestro", cioè al 13 apr 2017, data dell' Ordinanza di sequestro conservativo dei beni a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a contro [REDACTED] Tribunale di Alessandria numero rep 344/2017 trascritta a Novi il 20 apr 2017 RG 1729 RP 1275.

Mentre in data 12 nov 2024 il G.E. disponeva la riunione della procedura rge 206/2024 alla presente procedura rge 27/2019

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - villa via Umberto I n.3

**Corpo:** villa via Umberto I n.3

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] ra foglio 2, particella 204, subalterno 1, indirizzo via Umberto I n°3, piano T e 1, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 158 mq e totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 369,27

[REDACTED] ura, foglio 2, particella 204, subalterno 2, indirizzo via Umberto I n°3, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 2, consistenza 65 mq, superficie Totale 37 mq, rendita € 90.64

[REDACTED] ra foglio 2, particella 204, subalterno 3, indirizzo via Umberto I n°3, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale 68 mq e totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 145.64

sezione censuaria Rocchetta Ligure foglio 2, particella 204, qualità Ente urbano, superficie catastale 975 mq

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - villa via Umberto I n.3

**Corpo:** villa via Umberto I n.3

**Occupato da** [REDACTED] a, proprietaria per 1/2 dell'immobile, vive nell'immobile, e dopo la morte del marito risulta soggetta al diritto vitalizio di abitazione.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - villa via Umberto I n.3

**Corpo:** villa via Umberto I n.3



---

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - villa via Umberto I n.3

**Corpo:** villa via Umberto I n.3

**Creditori Iscritti:** UBI BANCA SPA, GROGU SPV S.R.L.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - villa via Umberto I n.3

**Corpo:** villa via Umberto I n.3

**Comproprietari:** C [REDACTED]

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - villa via umberto I n.3

**Corpo:** villa via Umberto I n.3

**Misure Penali:** SI

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - villa via Umberto I n.3

**Corpo:** villa via Umberto I n.3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via Umberto I n°3 - Rocchetta Ligure (AL) - 15060

**Lotto:** 001 - villa via Umberto I n.3

**Valore complessivo intero:** 99.349,39 €

**Arrotondato a 99.000 €**



**Beni in Rocchetta Ligure (AL)  
via Umberto I n°3**



**Lotto: 001 - villa via Umberto I n.3**

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

Data di presentazione: 29-04-2019 e 10-09-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: villa via Umberto I n.3.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Umberto I n°3**

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**RA - Piena proprietà**

K - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 204, subalterno 1, indirizzo via Umberto I n°3, piano T e 1, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 158 mq e totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 369,27

Derivante da: variazione del 09-11-2015 – inserimento in visura dei dati di superficie variazione del 01-01-1992 variazione del quadro tariffario

classamento del 17-10-1977 in atti dal 05-02-1992 (n.3.1/1977)

Impianto meccanografico del 30-06-1987

Confini: a piano terra da nord in senso orario: fg 2 part 204 sub 2, cortile, fg 2 part 204 sub 3 a piano primo da nord in senso orario: il subalterno occupa tutto il piano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 204, subalterno 2, indirizzo via Umberto I n°3, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria C/6, classe 2, consistenza 65 mq, superficie Totale 37 mq, rendita € 90.64



Derivante da: variazione del 10-05-2016 protocollo n. AL 0061104 in atti dal 10-05-2016 ag-giornamento planimetrico (n.13439.1/2016)  
 variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
 variazione del 01-01-1992 variazione del quadro tariffario  
 classamento del 17-10-1977 in atti dal 05-02-1992 (n.3.1/1977)  
 Impianto meccanografico del 30-06-1987  
Confini: da nord in senso orario: cortile, fg 2 part 204 sub 1, fg 2 part 204 sub 3

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ( [REDACTED] ) ra, foglio 2, particella 204, subalterno 3, indirizzo via Umberto I n°3, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale 68 mq e totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita € 145.64  
Derivante da: variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
 variazione del 01-01-1992 variazione del quadro tariffario  
 classamento del 17-10-1977 in atti dal 06-02-1992 (n.2.1/1977)  
 Impianto meccanografico del 30-06-1987  
Confini: da nord in senso orario: giardino, fg 2 part 204 sub 2, fg 2 part 204 sub 1, giardino

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Rocchetta Ligure, foglio 2, particella 204, qualità Ente urbano, superficie catastale 975 mq  
Derivante da: frazionamento del 21-10-1987 in atti dal 22-03-1995 (n.974.1/1987)  
 da terreni a urbano del 28-02-1987 in atti dal 21-09-1992 (n.908202.2/1989)  
 variazione con particella del 28-02-1989 in atti dal 21-09-1992 (n.902802.1/1989)  
 Impianto meccanografico del 20-06-1984  
Confini: da nord in senso orario: fg 2 part 303, fg 2 part 331, fg 2 part 327, fg 2 part 328, fg 2 part 359

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in tutte le planimetrie catastali (sub 1,2,3,) il nord è indicato in direzione errata.  
 Nell' Appartamento sub 1, a piano terra in planimetria catastale nel corridoio manca la porta verso la scala, e è indicata un'altezza interna diversa dal reale. A piano primo, in planimetria catastale tra i due corridoi delle camere manca la porta che li fa comunicare, e in sala da pranzo manca il camino. L'altezza interna del bagno è 2,80 m  
 Appartamento sub 3 in planimetria catastale non va indicata la finestra del bagno che guarda il balcone.  
 Regularizzabili mediante: docfa  
 Descrizione delle opere da sanare: vedasi descrizione irregolarità  
 docfa: € 800,00  
 Oneri Totali: **€ 800,00**

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

**Caratteristiche zona:** centro

**Area urbanistica:** residenziale, a traffico locale e con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Serravalle Scrivia.



**Attrazioni paesaggistiche:** Sentieri Provincia Alessandria.

**Attrazioni storiche:** Castelli della val Borbera e della valle Spinti .

**Principali collegamenti pubblici:** treno stazione Arquata Scrivia 20 km, autolinee Valborbera 500 m, autostrada A7 (Milano - Serravalle) 18 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [REDACTED] è proprietaria per 1/2 dell'immobile, e vive nell'immobile, e dopo la morte del marito risulta soggetta al diritto vitalizio di abitazione.

**Opponibilità ai terzi: SI**

E' opponibile a terzi

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di UBI BANCA SPA contro [REDACTED]; pubblico ufficiale Tribunale di Alessandria in data 13/04/2017 ai nn. 344/2017 iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 20/04/2017 ai r.p. 1273 r.g. 1729.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di GROGU SPV S.R.L. contro [REDACTED] RA; pubblico ufficiale di UNEP TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 20/07/2024 ai nn. 4338 iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 08/08/2024 ai r.p. 3098 r.g. 3736.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** villa via Umberto I n.3

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** : L'immobile non fa parte di un condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile non fa parte di un condominio.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** : L'immobile non fa parte di un condominio.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** : L'immobile non fa parte di un condominio.

**Millesimi di proprietà:** L'immobile non fa parte di un condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/10/1983. In forza di atto di com-



pravendita - a rogito di Notaio Luigi Oneto, in data 26/10/1983, ai repertorio n. 12870; trascritto a Novi Ligure, in data 24/11/1983, ai r.g. 4041 r.p. 3339.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9 del 1973  
Intestazione: Pertica dr Giovanni  
Tipo pratica: Licenza di costruzione  
Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 15/11/1973 al n. di prot. 1367  
Rilascio in data 28/12/1973 al n. di prot. 1362  
Abitabilità/agibilità in data 19/11/1974 al n. di prot. 1498

Numero pratica: CUP F44H20000400001  
Intestazione: Comune di Rocchetta Ligure  
Tipo pratica: Opera pubblica  
Per lavori: Consolidamento abitato Rocchetta Ligure  
Oggetto: consolidamento  
Presentazione in data 27/07/2021 al n. di prot. 355  
Rilascio in data 07/09/2021 al n. 21-2021 provvedimento Giunta Comunale  
Certificato di regolare esecuzione dei lavori in data 04/09/2023.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Rispetto alla Licenza di costruzione n°9/1973, nella realtà si riscontrano le seguenti differenze:  
a piano terra :

- non è stata realizzata una delle finestre del bagno
- qualche leggera differenza nella misura dei serramenti e qualche minima differenza nella misure interne

a piano primo:

- nella realtà c'è una porta che collega i due corridoi della camera dalla zona notte che a progetto non c'era
- qualche leggera differenza nella misura dei serramenti e qualche minima differenza nella misure interne

Durante le ricerche delle pratiche edilizie in Comune a Rocchetta Ligure, al Genio Civile non è stata reperita la pratica dei cementi armati.

Si segnalano anche la presenza di irregolarità nel manto di autobloccanti del cortile e del marciapiede antistante. Come un problema del pilastro posizionato a piano terra nel corridoio, che presenta una frattura. Queste ultime criticità sono probabilmente la legate al problema del Consolidamento dell'abitato di Rocchetta Ligure.

Regolarizzabili mediante: opere edili, verifica dei cementi armati e pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Sarà opportuno sistemare il pilastro e fare una verifica generale dei cementi armati e relativa pratica c.a. Sarà poi opportuno sistemare gli autobloccanti e il marciapiede del



cortile. Nel frattempo per regolarizzare le leggere varianti architettoniche predisporre una pratica edilizia apposita.

Si ritiene di valutare un costo sommario indicativo per le sistemazioni di cui sopra del 10 % sul valore dell'immobile

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato con provvedimento n.4 C.C. del 26-02-1985 e la variante al P.R.G.I. adottata con delibera dell'assemblea della Comunità Montana Valli Borbera e Valle Spinti n.8 in data 22-05-1992, la variante parziale ai sensi art 17 comma 7 della L.R. 56-77 adottata in data 28/06/2002 con delibera del Consiglio n.6
Zona omogenea:	Aree edificate B2
Norme tecniche di attuazione:	art 25 - Aree edificate B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq di superficie fondiaria
Rapporto di copertura:	0,4 mq/mq della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	2 piani fuori terra per i comuni appartenenti alla sub- area l'alta val Borbera
Volume massimo ammesso:	25 % volume esistente , con un massimo di 250 mc - una tantum
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 250 mc salvo verifica con ufficio tecnico del Comune di Rocchetta Ligure
Altro:	si faccia riferimento all'estratto delle norme tecniche di attuazione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **villa via Umberto I n.3**

L'immobile è una residenza autonoma nel centro abitato di Rocchetta Ligure, appena fuori la porta sud della cittadina. Si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna, con giardino e cortile pertinenziali.

A piano terra troviamo un bagno, un ripostiglio, una camera da letto, una sala da pranzo e una cucina, e spazi esterni a formare un appartamento. Sempre a piano terra troviamo il box (nel quale è posizionato anche un blocco cucina), il locale caldaia con limitrofa una stanza, originariamente dedicata a cantina, oggi arredata come una camera da letto. Tutti i locali sono disimpegnati con relativo corridoio. Al piano primo abbiamo i corridoi di disimpegno un ripostiglio, soggiorno, sala da pranzo e cucina, tre camere da letto, un bagno e due balconi. C'è un sottotetto non abitabile, formato solo con travi in legno e marsigliesi, ispezionabile solo con scala re-trattile.

L'immobile anche se è diviso in due appartamenti è utilizzato come una sola villa di proprietà.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Proprietà**

D - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

e

**Piena proprietà**

K - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **1.324,13** (di cui 975 mq di terreno)

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: solaio con travetti c.a. e laterizio condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura in legno e copertura in marsigliesi condizioni: appena sufficiente
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interne e sterna



	condizioni: discrete Note: solo la scala che va al sottotetto e retrattile in metallo
Solai	tipologia: solaio in travetti c.a. e laterizio condizioni: discrete Note: a piano primo ci sono a soffitto alcuni segni di umidità in corridoio e in camera
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: da sistemare Note: a piano terra nel corridoio vi è un pilastro che presenta una lesione che andrà adeguatamente sistemata.
Travi	materiale: c.a. condizioni: discrete
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: ante singole o doppie a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: discrete Note: tranne per le porte che si ingressano alla scala, e alcune piano terra (box e camera) che sono cieche. In oltre la porta del locale caldaia è in metallo cieca e le porte delle cucine sono a soffietto in plastica.
Pareti esterne	materiale: doppia muratura in forati con intercapedine rivestimento: intonaco e pietra condizioni: da sistemare Note: le condizioni degli intonaci sono sufficienti tranne che nella zona a piano terra vicino al box, e al bagno, e locale caldaia, e a piano primo vicino al bagno. (la stratigrafia dei tamponamenti esterni non è verificabile, viene presunta )
Pareti interne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco condizioni: da sistemare Note: Si segnala in oltre che all'interno dell'edificio si riscontra umidità di risalita, abbastanza diffusa al piano terra.
Pavim. Esterna (balconi)	materiale: piastrelle per esterni condizioni: buone
Pavim. Esterna (cortile)	materiale: autobloccanti e marciapiede in pietra condizioni: da sistemare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di diversa forma e colore a seconda degli ambienti condizioni: buone Riferito limitatamente a: tranne che a piano primo nella camera da letto 1 e 2 e nel corridoio dove troviamo il parquet
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente



	<p>materiale: legno tamburato          accessori: non blindato          condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagni e cucina          materiale: piastrelle          condizioni: buone</p>
Scale	<p>posizione: interna          rivestimento: granito          condizioni: buone          Note: vi è anche una parte di scala esterna , con rivestimento in pietra</p>

**Impianti:**

Antenna collettiva	<p>tipologia: parabola          Note: non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio          condizioni: sufficienti</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia          condizioni: sufficiente</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia          alimentazione: metano</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia          alimentazione: diretta da rete comunale          Note: il bagno al piano primo ha l'impianto da riparare</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo con caldaia          alimentazione: metano          diffusori: termosifoni in ghisa</p>

Impianti (conformità e certificazioni):

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	alla costruzione edificio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano con radiatori in ghisa
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Abbastanza recente

**Tutti gli impianti dell'edificio sono stati visionati esternamente, ma non sono stati provati in funzione.**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza (piano terra e piano primo)	sup reale lorda	205,91	1,00	205,91
Balconi p.1 e spazio coperto p.t.	sup reale lorda	48,36	0,30	14,51
box	sup reale lorda	36,69	1,00	36,69
locale tecnico e cantina	sup reale lorda	34,70	0,50	17,35
terreno	sup reale lorda	975,00	0,03	29,25
scala	sup reale lorda	23,47	1,00	23,47
		<b>1.324,13</b>		<b>327,18</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Rocchetta Ligure

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenza

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 475

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi ligure;

Ufficio tecnico di Rocchetta Ligure;

Agenzie immobiliari: Arquata Scrivia e Serravalle Scrivia

Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (Omi - osservatori del mercato immobiliare);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia delle entrate anno 2024 semestre I

Abitazioni civili stato conservativo normale min 475 €/mq max 670 €/mq di sup lorda

Box stato conservativo normale min 360 €/mq max 540 €/mq di sup lorda

Altre fonti di informazione: I maggiori siti di intermediazione immobiliare su Internet

Si precisa che attualmente il mercato immobiliare in Val Borbera è particolarmente stagnante e in graduale peggioramento, come riferito dalle agenzie immobiliari della zona..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **villa via Umberto I n.3. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.089,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza (piano terra e piano primo)	205,91	€ 570,00	€ 117.368,70
balconi e spazio coperto	14,51	€ 570,00	€ 8.270,70
box	36,69	€ 450,00	€ 16.510,50
locale tecnico e cantina	17,35	€ 570,00	€ 9.889,50
terreno	29,25	€ 570,00	€ 16.672,50
scala	23,47	€ 570,00	€ 13.377,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.089,80
Valore corpo			€ 182.089,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.089,80

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
villa via Umberto I n.3	Abitazione di tipo civile [A2]	327,18	€ 182.089,80

### 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% ) € 27.313,47



Riduzione del 20% per la vendita con il diritto vitalizio di abitazione in essere per il coniuge superstite:	€ 36.417,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e edilizia (10%)	€ 18.208,98
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 800,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€99.349,39
Arrotondato a	<b>€ 99.000</b>

Data : 03 mar 2025

L'Esperto alla stima  
Arch. Veronica Giannini

In allegato:

- A. documentazione fotografica
- B. catasto - estratti di mappa
- C. catasto - elaborato planimetrico
- D. catasto - planimetrie
- E. catasto - visure
- F. rilievi di massima
- G. comune di Rocchetta Ligure – CDU
- H. comune di Rocchetta Ligure – Nta
- I. comune di Rocchetta Ligure – Dichiarazione
- L. ultimo atto compravendite
- M. conservatoria

