
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **267/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Barbara Voglino
Codice fiscale: VGLBBR68P63A052K
Studio in: Via Jona Ottolenghi 20 - 15011 15011
Telefono: 014457163
Email: barbara.voglino@geopec.it
Pec: barbara.voglino@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: LOCALITA' LOSIO N. 156 - REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: LOTTO UNICO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

LISUZZO Claudio nato a Susa (TO) il 06/03/1972 per 1/2 in regime di comunione dei beni DE-GIORGIO Mariagrazia nata a Torino il 18/09/1975 per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 2, particella 737, indirizzo REGIONE CASCINALI, piano T-1, comune PONZONE, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5, superficie 136, rendita € 402,84

2. Stato di possesso

Bene: LOCALITA' LOSIO N. 156 - REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: LOTTO UNICO

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LOCALITA' LOSIO N. 156 - REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: LOTTO UNICO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: LOCALITA' LOSIO N. 156 - REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: LOTTO UNICO

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: LOCALITA' LOSIO N. 156 - REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO - Ponzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: LOTTO UNICO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: LOCALITA' LOSIO N. 156 - REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: LOTTO UNICO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: LOCALITA' LOSIO N. 156 - REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: LOTTO UNICO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: LOCALITA' LOSIO N. 156 - REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO - Ponzzone (AL) - 15010

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 36.298,38

Beni in **Ponzone (AL)**
 Località/Frazione **REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO**
LOCALITA' LOSIO N. 156

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

certificazione notarie sostitutiva redatta da Dottoressa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo datata 14/10/2024 Titolo di acquisto della proprietà atto in data 26/10/1999 Notaio Paolo Bonomo in Torino Repertorio 23373 Raccolta 9492

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOTTO UNICO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: REGIONE CASCINALI LOCALITA' LOSIO, LOCALITA' LOSIO N. 156

Note: F.M. 2 mappale 737 classe 2 consistenza vani 6.5, R.C. € 402.84, catastalmente descritto come piano terra e piano primo, di fatto si tratta di un piano seminterrato e un piano terreno avendo l'area scoperta pertinenziale forte pendenza. L'immobile è composto da un salone, una cucina, tre camere da letto, un servizio igienico e un disimpegno, i locali sono tutti mansardati con altezze variabili da circa m. 2,65 a m. 3,20. Al piano seminterrato vi è un unico vano con due aperture senza serramento, privo di impianti, l'intero locale è rimasto a rustico (tipo portico) anche se è identificato e condonato come tavernetta. L'altezza è di m 2,30. Il terreno pertinenziale ad uso corte/giardino è in stato di abbandono non ha recinzione ed è in pendenza. I confini sono i seguenti: Lato nord mappale 185, a sud mappali 739 e 738, a est i mappali 9 e 187 e ad ovest nuovamente il mappale 738 tutti del Foglio 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: comunione legale con il marito LISUZZO Claudio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: LISUZZO Claudio nato a Susa (TO) il 06/03/1972 per 1/2 in regime di comunione dei beni DEGIORGIO Mariagrazia nata a Torino il 18/09/1975 per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 2, particella 737, indirizzo REGIONE CASCINALI, piano T-1, comune PONZONE, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5, superficie 136, rendita € 402,84

Confini: CONFINE NORD PARTICELLA 185 CONFINE SUD PARTICELLE 739 E 738 CONFINE OVEST PARTICELLA 738 E CONFINE EST PARTICELLA 187

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terreno tutte le tramezze pur definendo la forma corretta dei locali sono traslate, le dimensioni della cucina sono diverse; nel salone è indicata una finestra che non è mai stata costruita. Al piano seminterrato, vi è un unico locale identificato come tavernetta, allo stato attuale mancano tutte le finiture, è aperto tipo portico e sono indicate aperture (una sul lato nord e una sul lato sud) che non sono mai state realizzate.

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione Docfa con causale "esatta rappresentazione grafica"

Descrizione delle opere da sanare: Migliore indicazione delle tramezze dell'appartamento, correzione delle finestre sia al piano seminterrato che al piano terra.

Variazione catastale: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: Non essendo più recuperabile il fascicolo cartaceo dell'immobile presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, fa fede per quanto concerne la regolarità urbanistica l'accatastamento presentato legato al condono edilizio Legge 47/85 che risulta regolarmente protocollato per cui il seminterrato è stato condonato come tavernetta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: occorre denuncia di variazione con pratica Docfa per "esatta rappresentazione grafica"

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Situato tra i comuni di Ponzzone e Cavatore a circa m 450 s.l.m. in zona collinare considerata di interesse ambientalistico con presenza massiccia di flora e fauna. L'immobile si trova in una frazione, all'interno del "Villaggio Losio" ove sono presenti molteplici fabbricati ad uso abitativo prevalentemente stagionale.

Caratteristiche zona: Frazione a prevalente destinazione abitativa stagionale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ACQUI TERME centro termale di epoca romana, a km 9.00.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferroviario chilometri 9, aeroporto chilometri 80, autobus chilometri 1

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'IMMOBILE RISULTA LIBERO IN STATO DI SEMI-ABBANDONO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a conservatoria RR.II. Acqui Terme in data 10/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 77468,53; Importo capitale: € 232405,60; Note: iscrizione n. 3762/372 del 10/9/2019 ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per mutuo del 26/10/1999 repertorio n. 23374 Notaio Bonomo Paolo con sede in Torino.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS; trascrizione n 4339/3614 del 14/10/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 03/09/2024 n. di repertorio 4919 emesso da Ufficiale Giudiziario di Alessandria.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO UNICO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550.00 circa stimate dal bilancio del Supercondominio Villaggio Losio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 1986,65. Bilancio preventivo anno 2024 € 1078,19; Bilancio consuntivo della gestione anno 2023 € 616,64 Spese straordinarie deliberate dall'assemblea € 291,82 già scadute. Il tutto per un totale di € 1986,65 Vi sono anche spese condominiali insolte oltre i due anni richiesti, l'importo è indicato nel documento inserito come allegato

Millesimi di proprietà: 6.969 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile presenta difficoltà di accesso anche a persone normodotate in quanto dalla strada al fabbricato vi è un dislivello che non è mai stato adeguatamente sistemato. Al piano abitativo si accede da una scala esterna priva di parapetto e dal pianerottolo di arrivo al piano pavimento vi è una alzata di cm 38, l'appartamento è tutto su un piano ma con porte interne di larghezza m.0.70 e corridoio di disimpegno largo in alcuni punti solo m 1.00

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento condominiale

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:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di ANTE VENTENNIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: domanda di condono edilizio presentata con raccomandata ricevuta in data 04/11/1986 di cui manca fascicolo negli archivi

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: pratica spedita a mezzo raccomandata al sindaco del comune di Ponzone in data 30/10/1986 numero 1445 ricevuta in data 4/11/1986

Per lavori: edificazione di fabbricato in assenza di licenza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/11/1986 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: pratica di condono inviata al sindaco di Ponzone con raccomandata n. 1445 spedita il 30/10/1986 ricevuta il 4/11/1986. Presso il Comune di Ponzone esiste il protocollo di arrivo ma non vi è fisicamente il carteggio. Ad oggi sentito l'ufficio Tecnico del Comune di Ponzone, il fabbricato è considerato regolare se conforme all'accatastamento del 1986. Testualmente l'Ufficio tecnico ha comunicato che "Non essendo presente il fascicolo non è presente l'agibilità". Per quanto concerne l'oblazione, si specifica che nell'atto di acquisto è indicato "che è stata pagata ogni somma a titolo di oblazione a mezzo bollettino di conto corrente ricevuta 935 in data 30/10/1986 ufficio postale di Napoli"

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano seminterrato sono indicate due aperture che non sono mai state realizzate al piano terreno è indicata una finestra nel locale salone che non è stata costruita, sono garantiti con le aperture esistenti i rapporti illuminometrici di 1/8 della superficie di pavimento. Le tramezze sono tutte traslate pur mantenendo corretti i locali
Regolarizzabili mediante: rimangono nelle tolleranze della normativa

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Presso l'archivio comunale non sono state trovate pratiche edilizie. Il Villaggio Losio è stato costruito negli anni '70 abusivamente e condonato nel 1986 tuttavia per il mappale oggetto di esecuzione, l'Ufficio non ha trovato nessun riferimento. Dall'esame dei documenti propedeutici alla valutazione, ho appurato che nel 1986 è stata spedita domanda di condono, con raccomandata n. 1445 ricevuta in data 4/11/1986 e pagamento relativo a ogni somma dovuta a titolo di oblazione con bollettino n. 935 del 30/10/1986 proveniente dall'ufficio postale di Napoli succursale n. 31.

La nuova ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico con gli elementi di cui sopra, ha prodotto effetto positivo ovvero mi è stato comunicato che al registro di protocollo esiste il condono che non è fisicamente presente quindi non essendoci fascicolo ciò che fa fede come situazione autorizzata è il catasto del 1986. Non essendoci nulla di cartaceo, non è presente agibilità e/o abitabilità. La planimetria catastale del 1986 presenta alcune incongruenze rispetto alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo, dovute a superficialità nella redazione del documento, riscontrabili dal fatto che si tratta di differenze esistenti dall'epoca della costruzione del fabbricato (finestre disegnate che non sono mai state realizzate e tramezze con lo stesso andamento ma spostate rispetto all'eseguito). Dal punto di vista urbanistico, le incoerenze di cui sopra, rimangono nelle tolleranze di esecuzione della normativa conosciuta come "Decreto Salva Casa 2024" per cui ad oggi l'immobile è da considerare regolare.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	variante art. 17 c. 7 Legge 56/77 e s.m.i. al P.R.G.I.
Norme tecniche di attuazione:	variante art. 17 c. 7 Legge 56/77 e s.m.i. al P.R.G.I. Non sono indicati gli estremi di adozione e di approvazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Nel Villaggio Losio non possono essere aumentate le volumetrie, c'è la possibilità solo di ristrutturare l'esistente (come indicato nella PEC dell'Ufficio Tecnico comunale)

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile fu costruito abusivamente degli anni '70 e poi condonato nel 1986; manca fisicamente il fascicolo negli archivi comunali per cui fa fede la planimetria catastale depositata contestualmente al condono che presenta alcune incongruenze rientranti all'interno della tolleranze costruttive ad oggi previste.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Presso l'archivio comunale non sono state trovate pratiche edilizie. Ho avuto comunicazione ufficiale a mezzo PEC che il Villaggio Losio è stato costruito negli anni '70 abusivamente condonato nel 1986 tuttavia per il mappale oggetto di esecuzione, l'Ufficio non ha trovato nessun riferimento cartaceo. Dall'esame dei documenti propedeutico alla valutazione, ho appurato che nel 1986 è stata spedita domanda di condono con raccomandata n. 1445 ricevuta in data 4/11/1986 e pagamento relativo a ogni somma dovuta a titolo di oblazione con bollettino n. 935 del 30/10/1986 proveniente dall'ufficio postale di Napoli succursale n. 31. La nuova ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico con gli elementi di cui sopra, ha prodotto effetto positivo ovvero ho ricevuto comunicazione che al registro di protocollo esiste il condono quindi non essendoci fascicolo ciò che fa fede come situazione autorizzata è il catasto del 1986. Non essendoci nulla di cartaceo, non è presente agibilità e/o abitabilità. La planimetria catastale presenta alcune incongruenze rispetto alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo, dovute a superficialità nella redazione del documento in quanto le trattasi di discordanze esistenti dall'epoca di costruzione del fabbricato e non intervenute in seguito. Dal punto di vista urbanistico, le incoerenze di cui sopra, rimangono nelle tolleranze di esecuzione della normativa conosciuta come "Decreto Salva Casa 2024" per cui ad oggi l'immobile è da considerare regolare

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto LOTTO UNICO

L'immobile è costituito da un fabbricato ad uso abitativo con terreno pertinenziale attualmente in stato di abbandono invaso da vegetazione spontanea. L'accesso alla proprietà sul lato est del lotto dalla limitrofa strada vicinale interna del complesso "Villaggio Losio", è libero per mancanza di recinzione. L'edificio è isolato su ogni lato, con carattere di abitazione unifamiliare disposto su due piani, di cui uno seminterrato (catastalmente definito tavernetta), il piano terra è composto da un salone, una piccola cucina, tre camere, un servizio igienico e un disimpegno, vi si accede attraverso una scala esterna dal cui pianerottolo di arrivo è necessario

superare un dislivello (alzata) di cm 38 per raggiungere il piano pavimento, condizione che rende disagiata l'accesso all'appartamento. Il salone è dotato di caminetto d'angolo alimentato a legna. Attraverso un varco arcato dal salone/ingresso si accede ad un disimpegno che permette l'accesso alle tre camere da letto, al servizio igienico (dotato di tutti gli accessori di uso corrente) e alla cucina. I locali sono mansardati, le pareti tinteggiate, tutti i pavimenti e i rivestimenti (cucina h. 1.50 e bagno h 1.60) sono in piastrelle di ceramica. Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e necessitano di revisione, gli infissi sono in legno con vetro semplice alcuni arcati e alcuni squadriati, qualche finestra è dotata di infissi esterni (ante cieche) in legno, tutti i serramenti necessitano di manutenzione; le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico. Il piano seminterrato a cui si accede solo dall'esterno, è accatastato come tavernetta ma non è stato ultimato con opere di rifinitura. La struttura dell'edificio è in cemento armato con tetto a falde e manto di copertura in tegole di cemento. Il terreno di pertinenza di circa mq 615,00 è in stato di abbandono e presenta dislivelli che rendono poco agevole lo sfruttamento dello stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale
Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

E' posto al piano: piano seminterrato e piano terreno

L'edificio è stato costruito nel: data incerta presumibilmente negli anni dal 1970 al 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: lotto unico ; ha un'altezza utile interna di circa m. media circa 2.95

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile attualmente è in stato di semi abbandono, l'interno è completamente sgombro, l'insieme necessita di manutenzione straordinaria per l'incuria degli ultimi anni. Il terreno pertinenziale è incolto invaso da rovi. Il piano seminterrato, condonato come tavernetta è rimasto al grezzo ed è privo di serramenti, vi si accede solo dall'esterno, non ha accesso diretto dall'appartamento. La superficie scoperta non ha una valutazione specifica in quanto il valore applicato si ritiene possa comprendere tale pertinenza.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

Note: non presente

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Note: alcune finestre sono in legno arcate e prive di protezione

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Note: sono porte interne di tipo economico

Manto di copertura	materiale: tegole di cemento coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Note: lo stato conservativo del manto di copertura non è verificabile se non accedendo al tetto con una scala esterna a pioli
Pareti esterne	materiale: Intonaco civile con tinteggiatura coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	condizioni: pessime Note: non vi è pavimentazione esterna, il terreno pertinenziale è in terra con vegetazione spontanea
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: esterna rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	Note: inesistente
Antifurto	Note: inesistente
Antincendio	Note: inesistente
Aria compressa	Note: inesistente
Ascensore	Note: inesistente

Citofonico

Note: inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	risalente alla costruzione del fabbricato intorno agli anni '70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	il fabbricato è in stato di abbandono non ha nessun allacciamento

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	esiste un caminetto a legna nel salone

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza è stato utilizzato il rilievo effettuato in loco. Le misure sono lorde esterne

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00

locale tavernetta seminterrato condonato ma non ultimato (privo di qualsiasi finitura)	sup reale lorda	45,00	0,25	11,25
		140,00		106,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 SEM 2024

Zona: PONZONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 760

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

Stima eseguita con metodo comparativo applicando di opportuni aggiustamenti dei valori per la diversità di caratteristiche dei fabbricati presi a confronto, tenendo in opportuna considerazione l'andamento del mercato immobiliare. Particolare rilevanza è stata data allo stato manutentivo, alla necessità di adeguamento degli impianti, alle caratteristiche costruttive e alla accessibilità dell'immobile nel suo complesso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Comune di Ponzzone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia immobiliari di zona;

Altre fonti di informazione: Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**LOTTO UNICO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.687,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	95,00	€ 430,00	€ 40.850,00
locale tavernetta	11,25	€ 430,00	€ 4.837,50
seminterrato condo-			
nato ma non ultimato			
(privo di qualsiasi fi-			
nitura)			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.687,50
Valore corpo			€ 45.687,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.687,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.687,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO UNICO	Abitazione di tipo civile [A2]	106,25	€ 45.687,50	€ 45.687,50

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%)	€ 6.853,13
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- nio anteriore alla vendita:	€ 1.986,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.298,38
--	--------------------

Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 SINTESI PER AVVISO DI VENDITA
 PLANIMETRIA DELLO STATO REALE
 DEBITO COMPLESSIVO NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO
 COMUNICAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO
 SCAMBIO DI PEC CON UFFICIO TECNICO
 VISURA CATASTALE STORICA
 VISURA ATTUALE
 ESTRATTO DI MAPPA
 GIUSTIFICAZIONI DI SPESE

Data generazione:
 07-03-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Barbara Voglino