

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: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **337/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-11-2023 ore 10:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione

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: Vico Portino 5 - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 23, particella 528, indirizzo Vico Portino, piano T, comune Gavi, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 185,92

2. Stato di possesso

Bene: Vico Portino 5 - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vico Portino 5 - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vico Portino 5 - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Vico Portino 5 - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vico Portino 5 - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vico Portino 5 - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vico Portino 5 - Gavi (AL) - 15066

Lotto: 001 - Abitazione

Valore complessivo intero: € 55.460,00

Beni in **Gavi (AL)**
Località/Frazione
Vico Portino 5

Lotto: 001 - Abitazione

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

Data di presentazione: 08-02-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vico Portino 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, foglio 23, particella 528, indirizzo Vico Portino, piano T, comune Gavi, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 185,92

Derivante da:

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

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. AL0111470 in atti dal 04/03/2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51321.1/2011)

Confini: mappali 530, 529, 526, 524, 527, 523, pubblica via

Note: Nell'intestazione catastale risulta usufrutto 1/3 a favore di OMISSIS proveniente da titolo anteriore al ventennio ma nell'atto di provenienza non vi è alcun riferimento a tale titolo che è da ritenersi un probabile refuso di un precedente proprietario

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto essa risale al 1939, mentre negli anni successivi l'immobile è stato oggetto di numerose modifiche. Sarà quindi necessario aggiornare tale elaborato a seguito della regolarizzazione edilizia come meglio di seguito approfondito al capitolo 7.1

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale è presente l'usufrutto di 1/3

a favore della sig.ra OMISSIS
Regolarizzabili mediante: Foglio di osservazione
Descrizione delle opere da sanare: Cancellazione usufrutto
Presentazione foglio di osservazione per rettifica intestazione: € 250,00
Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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 (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Serravalle Scrivia.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Gavi.

Attrazioni storiche: Forte di Gavi, Area archeologica Libarna.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus cittadini 450 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Per quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo l'immobile risulta non utilizzato dal debitore ormai da parecchi anni ma al suo interno sono ancora presenti gli arredi e gli effetti personali dello stesso che dovranno essere rimossi e non sono oggetto della presente stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.860.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SEQUESTRO PREVENTIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; a favore OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; a favore di OMISSIS

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.500.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; a favore di OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; a favore di OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON NOTE – FABBRICATO NON COSTITUITO IN CONDOMINIO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non presenti – fabbricato non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/09/1969**. In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietà 1/1 dal **28/09/1969** ad **oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 77/78

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE

Per lavori: Riparazione tetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/07/1978

Rilascio in data 20/12/1978

NOTE: Nell'istanza si precisa che i "lavori consistono nella sostituzione della attuale armatura in legno con solaio in latero cemento e sostituzione dei coppi con tegole rosse. Per ragioni di pericolosità ed igieniche si precisa che i lavori dovranno essere iniziati immediatamente e ciò in considerazione che non vengano in alcun modo variati i volumi."

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

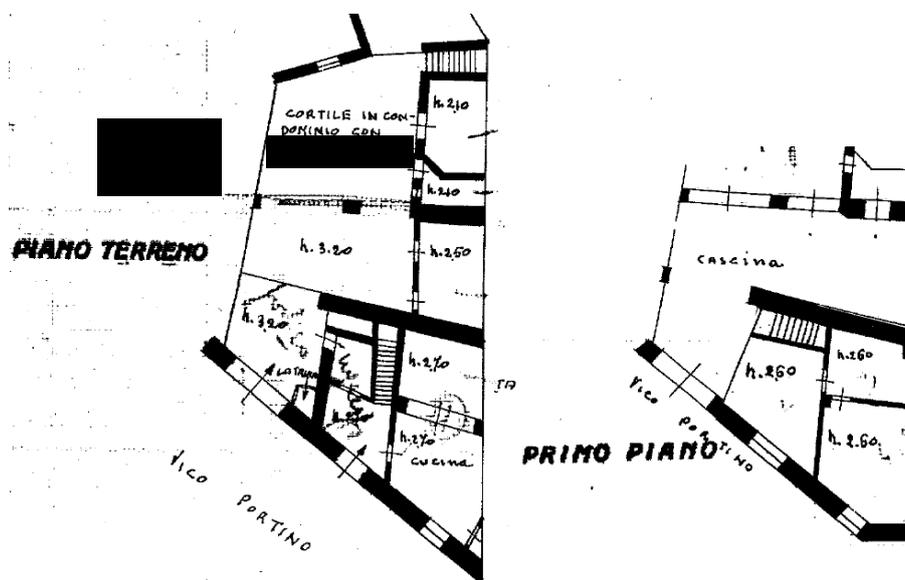
Premesso che l'immobile è sicuramente stato edificato ante il 1939, come peraltro documentato dal primo accatastamento, a seguito di accesso agli atti lo scrivente ha appreso che l'unico intervento edilizio per cui è stata richiesta autorizzazione risulta essere la Concessione n. 77/78 del 20/12/1978 relativa al rifacimento della copertura del fabbricato.

Allegato al titolo autorizzativo non è presente alcun elaborato grafico ma esclusivamente una sintetica istanza con cui il sig. OMISSIS chiede l'autorizzazione ai lavori di riparazione del tetto della propria abitazione consistenti nella sostituzione della struttura in legno con un solaio in latero cemento e della copertura da coppi a tegole.

In tale istanza si precisa che i lavori saranno iniziati immediatamente per ragioni di pericolosità e in considerazione che non verranno in alcun modo variati i volumi.

Lo scrivente ritiene quindi che debba considerarsi come stato dei luoghi legittimo quello rappresentato nella planimetria catastale e che le differenze rilevate allo stato attuale siano state eseguite senza richiedere alcun titolo autorizzativo.

Si precisa che lo scrivente ha altresì contattato il debitore al fine di verificare se fossero state presentate altre pratiche ma lo stesso ha segnalato che non gli risultava e che gli interventi erano stati genericamente "eseguiti da suo padre".

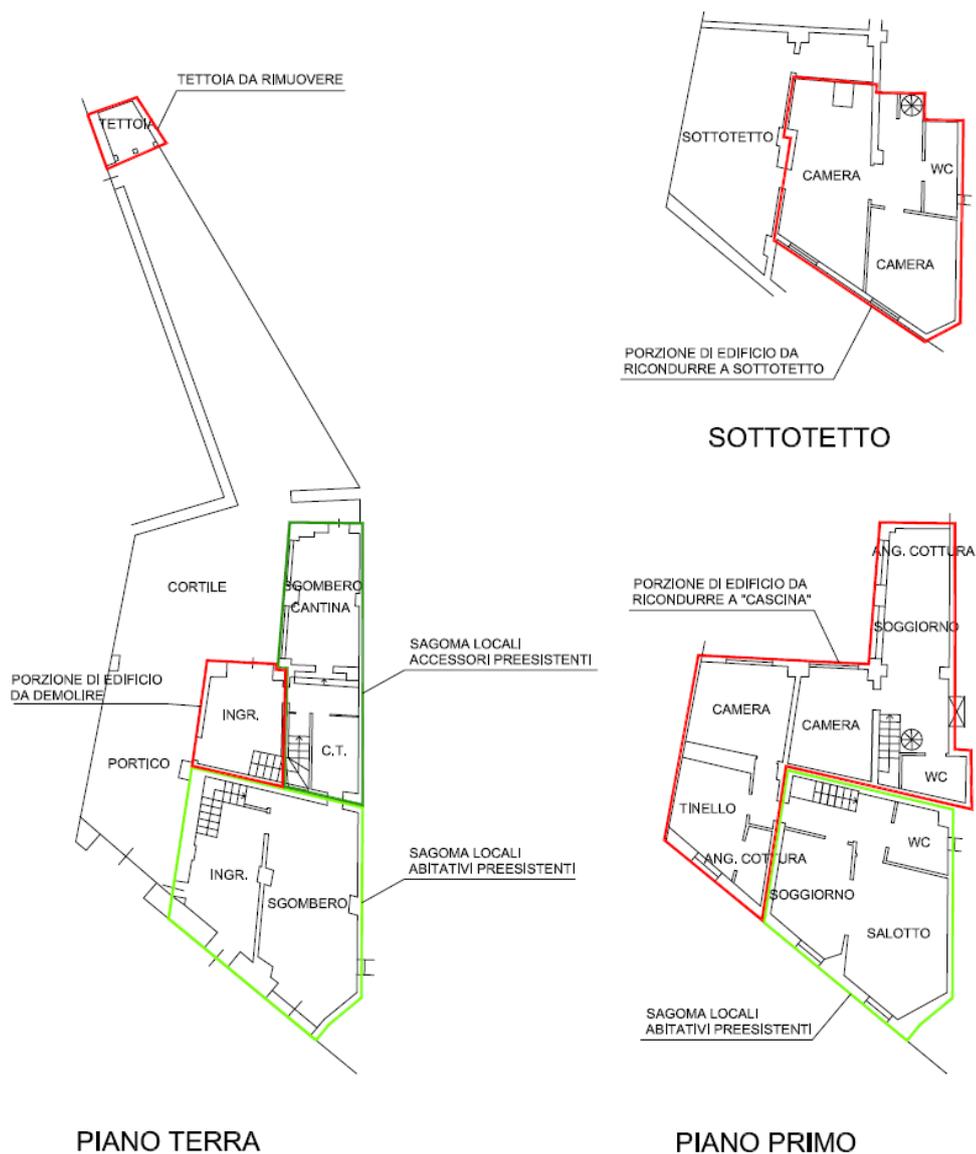


Planimetria catastale agli atti – stato legittimo

Tanto ciò premesso è parere dello scrivente che siano quindi da considerare non autorizzate le seguenti differenze rispetto allo stato catastale:

- Al piano terra sono state eseguite alcune modifiche interne con la formazione di alcuni collegamenti con i locali accessori a nord-est, è stata modificata la scala di collegamento al primo piano e realizzata una seconda ed è stata chiusa una porzione di portico per la formazione di un nuovo vano.
- Al piano secondo è stata recuperata la "cascina" a fine abitativo ed eseguite alcune modifiche interne oltre alla realizzazione di una scala a chiocciola per accedere al sottotetto
- Nel sottotetto sono stati realizzati alcuni locali abitativi ed un servizio igienico.

Nella corte, in prossimità del portoncino di accesso secondario, è stata realizzata una piccola tettoia.



Rilievo di massima stato dei luoghi – porzioni da ripristinare/demolire

Lo scrivente si è quindi confrontato con l'ufficio tecnico del Comune di Gavi al fine di verificare la sanabilità di quanto sopra evidenziato e ha riscontrato che ai sensi delle norme tecniche di attuazione del PRGC nel centro storico non è concesso alcun aumento di volume.

In particolare sul fabbricato possono esclusivamente essere realizzati interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo specifico ai sensi dell'art. 16-m ed in particolare sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Risulta quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi e rendere "non abitabili" le porzioni di edificio che sono state oggetto di intervento ed in particolare sarà necessario demolire la muratura perimetrale del locale al piano terra e i relativi serramenti, rimuovere la copertura della piccola tettoia nella corte, demolire le tramezzature e tutti i serramenti e le finiture dei locali al piano primo e sottotetto in modo da riportare tali locali al "grezzo" e poterli ricondurre a "cascina". Sarà altresì da chiudere il collegamento al piano primo consentendo l'accesso a tali locali non abitabili solo dall'esterno al fine di delimitare fisicamente la porzione di edificio ad abitazione da quella a rustico.

Lo scrivente ha quindi redatto una stima di massima basata sul prezzario regionale vigente al fine di determinare i costi relativi agli interventi sopra elencati quantificati in circa € 7639,74 + iva di legge.

Si precisa che tale quantificazione deve ritenersi indicativa in quanto le lavorazioni e le quantità sono state ricavate a seguito di un rilievo sommario dell'edificio nei limiti di quanto eseguibile durante il sopralluogo e i prezzi possono essere superiori rispetto a quanto previsto dal prezzario regionale vista la posizione del fabbricato, la relativa difficoltà di accesso ai mezzi e le limitate quantità delle singole lavorazioni.

Tali interventi dovranno essere effettuati previo presentazione di idoneo titolo autorizzativo a parziale sanatoria.

Si suggerisce altresì di contattare l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavi per concordare le modalità di sanatoria e di ottenere un preventivo relativo agli interventi edilizi da ditta specializzata prima di procedere all'acquisto del bene.

Spese tecniche, diritti di segreteria comunali e sanzioni (stima di massima): € 3.000,00

Opere edili per sanatoria (stima di massima): € 9.320,00

Oneri Totali: **€ 12.320,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Variante parziale n. 5 formata ai sensi dell'art. 17 comma 5 L. 56/77 s.m.i approvata con Delibera C.C. n. 27 del 21.09.2022 |
| Zona omogenea: | Aree ed edifici di interesse storico e ambientale B1 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 16 - Aree ed edifici di interesse storico/ambientale (B1) - Ristrutturazione edilizia con vincolo specifico (art. 16 - m) |

| | |
|---------------------------------------------------------|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di fabbricato indipendente sito all'interno del tessuto edilizio tipico del centro storico del Comune di Gavi.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui uno a sottotetto, con una piccola corte interna. Esso ha accesso indipendente direttamente dalla strada Vico Portino, oppure da Via Mameli attraverso androne condominiale di altra proprietà, dal quale, attraverso un cancello pedonale, si accede alla corte privata del fabbricato. Si precisa che, seppure il debitore abbia fornito al custode copia delle chiavi per poter accedere da tale ingresso secondario, non si è trovato alcun esplicito riferimento a tale servitù di passaggio nell'atto di provenienza.

Allo stato dei luoghi il fabbricato è diviso in due unità abitative comunicanti internamente tramite un passaggio, aventi entrambe accesso da una zona porticata e si sviluppano a piano primo attraverso due scale distinte.

Una delle due unità abitative ha accesso al piano sottotetto dello stabile mediante una scala a chiocciola di ridotte dimensioni.

L'unità abitativa che si sviluppa a piano terra e piano primo risulta composta da: ingresso e locale di sgombero a piano terra, un tinello con angolo cottura, un soggiorno e un salotto, un servizio igienico e una camera a piano primo.

L'unità abitativa che si sviluppa a piano terra, piano primo e piano secondo, risulta composta da: ingresso e locale di sgombero a piano terra, un soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e una camera a piano primo, due camere da letto, un servizio igienico e un sottotetto al piano secondo. A piano terra è sito un locale adibito a centrale termica, con boiler e caldaia a gas, accessibile ad entrambe le unità abitative.

Si rimanda ad un'attenta lettura della conformità edilizia in quanto parte dei locali risultano non regolari dal punto di vista urbanistico e dovranno essere demoliti in quanto non sanabili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **264,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta uno scarso grado di manutenzione generale, in quanto ormai inutilizzato da tempo.

Sono presenti tracce di umidità di risalita con esfoliazione dell'intonaco in diversi punti a piano terra, alcune tracce di infiltrazione di acqua in alcuni soffitti al piano primo e alcune crepe nelle murature.

Le finiture e gli impianti sono vetusti e ammalorati.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: finestre sulla corte interna |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: finestre su Vico Portino |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno e vetro singolo protezione: saracinesca materiale protezione: ferro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porte finestre a piano terra |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: locale di sgombero e centrale termica a piano terra, locale sottotetto al rustico |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: servizi igienici, angolo cottura, tinello e ingresso |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di graniglia di marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ingresso, soggiorno, camera |
| Pavim. Interna | materiale: moquette condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere sottotetto e soggiorno con salotto al piano primo |
| Portone di ingresso | tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portone di ingresso al portico da Vico Portino |
| Portone di ingresso | tipologia: ante a battente materiale: legno massello condizioni: scarse |

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'impianto elettrico, per quanto visibile, non risulta a norma e sarà certamente da regolarizzare |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Caldaia a gas |
| Stato impianto | scarso |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | L'impianto non risulta utilizzato da parecchi anni e sarà da ripristinare e adeguare alle normative vigenti |

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. Nell'identificazione della destinazione d'uso dei locali si è fatto riferimento a quelle indicate nella planimetria catastale agli atti mentre i locali che dovranno essere regolarizzati non sono stati considerati nella stima. Le superfici indicate sono state rilevate dalle planimetrie catastali e sono state verificate con misurazioni a campione durante il sopralluogo. Il valore utilizzato quale prezzo unitario tiene in considerazione la presenza della corte a cui non viene quindi attribuito un singolo valore.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locali abitativi piano terra e primo | sup lorda di pavimento | 107,00 | 1,00 | 107,00 |
| Locali accessori piano terra | sup lorda di pavimento | 30,00 | 0,35 | 10,50 |
| Cascina piano primo | sup lorda di pavimento | 80,00 | 1,00 | 80,00 |
| Portico piano terra | sup lorda di pavimento | 47,00 | 0,30 | 14,10 |
| | | 264,00 | | 211,60 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: Gavi - centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 920

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Gavi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.800,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locali abitativi piano terra e primo | 107,00 | € 500,00 | € 53.500,00 |
| Locali accessori piano terra | 10,50 | € 500,00 | € 5.250,00 |
| Cascina piano primo | 80,00 | € 200,00 | € 16.000,00 |
| Portico piano terra | 14,10 | € 500,00 | € 7.050,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 81.800,00 |
| Valore corpo | | | € 81.800,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 81.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 81.800,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo | 211,60 | € 81.800,00 | € 81.800,00 |

| | | | | |
|--|---------------|--|--|--|
| | popolare [A4] | | | |
|--|---------------|--|--|--|

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%) | € 12.270,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 14.070,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 55.460,00 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Data:
09-10-2023

**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale
- Stima di massima interventi di demolizione e ripristini