

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**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **182/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2024 ore 10:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione con terreni

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: Via Lung'Orba n. 31 - Frazione Pratalborato - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione con terreni

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 23, particella 18 graffata al 120, indirizzo Via Lung'Orba n. 31, piano S1-T - 1, comune Capriata D'Orba, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 299 mq, rendita Euro 285,08

Corpo: Terreno fg. 23 map. 92

Categoria: agricolo

OMISSIS, Capriata D'Orba foglio 23, particella 92, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale mq 980, reddito dominicale: € 9,36, reddito agrario: € 6,83,

Corpo: Terreno fg. 23 map. 93

Categoria: agricolo

OMISSIS, Capriata D'Orba foglio 23, particella 93, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale mq 57, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

Corpo: Terreno fg. 23 map. 183

Categoria: agricolo

OMISSIS, Capriata D'Orba foglio 23, particella 183, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale mq 490, reddito dominicale: € 4,68, reddito agrario: € 3,42,

2. Stato di possesso

Bene: Via Lung'Orba n. 31 - Frazione Pratalborato - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione con terreni

Corpo: Abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno fg. 23 map. 92

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno fg. 23 map. 93

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno fg. 23 map. 183

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lung'Orba n. 31 - Frazione Pratalborato - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione con terreni

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno fg. 23 map. 92

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non significativo

Corpo: Terreno fg. 23 map. 93

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non significativo

Corpo: Terreno fg. 23 map. 183

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non significativo

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Lung'Orba n. 31 - Frazione Pratalborato - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione con terreni

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: Via Lung'Orba n. 31 - Frazione Pratalborato - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione con terreni

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. **Misure Penali**

Beni: Via Lung'Orba n. 31 - Frazione Pratalborato - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione con terreni

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Lung'Orba n. 31 - Frazione Pratalborato - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione con terreni

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Terreno fg. 23 map. 92

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Terreno fg. 23 map. 93

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Terreno fg. 23 map. 183

Continuità delle trascrizioni: NO

8. **Prezzo**

Bene: Via Lung'Orba n. 31 - Frazione Pratalborato - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione con terreni

Valore complessivo intero: € 47.900,00

Beni in **Capriata D'orba (AL)**
Località/Frazione **Frazione Pratalborato**
Via Lung'Orba n. 31

Lotto: 001 - Abitazione con terreni

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

Data di presentazione: 29-07-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Pratalborato, Via Lung'Orba n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, foglio 23, particella 18 graffata al 120, indirizzo Via Lung'Orba n. 31, piano S1-T - 1, comune Capriata D'Orba, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 299 mq, rendita Euro 285,08

Derivante da:

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

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2014 Pratica n. AL0187231 in atti dal 02/09/2014

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 84347.1/2014)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

VARIAZIONE del 06/11/1987 in atti dal 26/05/1994 ISTANZA DI DECLASSAMENTO N. 2130 DEL 10/12/92 (n. 92.1/1987) CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/11/1987 in atti dal 29/08/1990 (n. 92/1987)

Impianto meccanografico del 31/01/1988

Confini: mappali 235, 240, 122, 121, 93, 92, 112, 239

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali, in particolare: tamponamento interno di due porte d'ingresso dall'esterno e chiusura di alcune finestre sul retro del fabbricato, diverso posizionamento dell'apertura tra cucina e soggiorno a piano terra, presenza di alcune tramezzature per realizzazione di un piccolo servizio igienico e di una camera a piano terra, oltre a lievi inesattezze grafiche. Inoltre si segnala che al primo piano è stato realizzato un bagno al posto

di una camera e il piccolo locale originariamente a wc ricondotto a ripostiglio/lavanderia.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno fg. 23 map. 92.

agricolo sito in frazione: Frazione Pratalborato, Via Lung'Orba n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Capriata D'Orba, foglio 23, particella 92, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale mq 980, reddito dominicale: € 9,36, reddito agrario: € 6,83

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 98, 120, 93, 124, 201, 200, 163, 183

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In fase di sopraluogo si è riscontrata la presenza di una baracca in legno, realizzata con materiali di risulta, per la quale è necessaria la demolizione in quanto non sanabile.

Identificativo corpo: Terreno fg. 23 map. 93.

agricolo sito in frazione: Frazione Pratalborato, Via Lung'Orba n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Capriata D'Orba, foglio 23, particella 93, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe U, superficie catastale mq 57, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 26/10/2009 Pratica n. AL0280678 in atti dal 26/10/2009 MOD. 26 (n. 272407.1/2009) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 120, 121, 124, 92

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno fg. 23 map. 183.

agricolo sito in frazione: Frazione Pratalborato, Via Lung'Orba n. 31

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Capriata D'Orba, foglio 23, particella 183, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale mq 490, reddito dominicale: € 4,68, reddito agrario: € 3,42

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 90, 92, 163

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale, inserito all'interno di un piccolo raggruppamento di case che si sviluppa lungo la Strada Provinciale n. 155, in Frazione Pratalborato nel Comune di Capriata D'Orba.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non significativi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Ovada, Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Non rilevanti

Attrazioni storiche: Non rilevanti

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 200 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Capriata D'orba (AL), Via Lung'Orba n. 31

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno fg. 23 map. 92

agricolo sito in Capriata D'orba (AL), Via Lung'Orba n. 31

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno fg. 23 map. 93

agricolo sito in Capriata D'orba (AL), Via Lung'Orba n. 31

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno fg. 23 map. 183

agricolo sito in Capriata D'orba (AL), Via Lung'Orba n. 31

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 175.997,28; Importo capitale: € 87.998,64.

- 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.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.543,72; Importo capitale: € 30.271,86.

- 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: Abitazione e Terreno fg. 23 map. 92 e Terreno fg. 23 map. 93 e Terreno fg. 23 map. 183

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Capriata D'orba (AL), Via Lung'Orba n. 31

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 presenti – fabbricato non costituito in condominio

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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: All'atto di acquisto era allegato APE del 25/01/2010 da cui risultava che l'immobile era in classe G - oggi tale attestato è scaduto.

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

Avvertenze ulteriori: diritto di passaggio sulle aree di corte a favore dei confinanti

Identificativo corpo: Terreno fg. 23 map. 92, 93 e 183

agricolo sito in Capriata D'orba (AL), Via Lung'Orba n. 31

Spese di gestione condominiale: non rilevanti in quanto terreni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: -

Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: -
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/05/1956 (**ante ventennio**) al **08/03/2000**. In forza di atto di compravendita; trascritto a Novi Ligure, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/03/2000 al 08/02/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: per successione OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/03/2000 al 08/02/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: per successione OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/02/2004 al 20/07/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: per successione OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/07/2004 al 26/01/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Garbarino Gabriele, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CHIAVASSA ANTONIO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: No (assenza trascrizione accettazione eredità OMISSIS)

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Terreno fg. 23 map. 92 e Terreno fg. 23 map. 93 e Terreno fg. 23 map. 183

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si richiamano le difformità catastali rilevate ed in particolare l'apertura del collegamento tra cucina e soggiorno e la realizzazione delle tramezzature al piano terra per la formazione del servizio igienico e della piccola camera e la chiusura delle bucatore esterne. Relativamente all'apertura del passaggio tra cucina e soggiorno sarà necessario procedere con idonea verifica strutturale ed eventuale adeguamento degli elementi strutturali realizzando apposita cerchiatura in

carpenteria metallica, relativamente alle tramezzature risulta necessario eseguire alcuni interventi per sanare il bagno quale installare idoneo impianto di estrazione meccanica mentre la nuova camera non rispetta i requisiti igienico sanitari e dovrà essere utilizzata quale ripostiglio. Inoltre si segnala che al primo piano è stato realizzato un bagno al posto di una camera e il piccolo locale originariamente a wc ricondotto a ripostiglio/lavanderia.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna e modifica ai prospetti esterni

Spese tecniche, sanzioni, oneri di presentazione ed eventuali interventi strutturali (stima di massima): € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: in fase di accesso gli atti non sono state reperite pratiche edilizie a nome degli esecutati né dei precedenti proprietari. Tuttavia è possibile ritenere l'immobile preesistente l'entrata in vigore dello strumento urbanistico sia sulla base della cartografia del PRG sia in virtù dell'atto di provenienza ove il fabbricato viene dichiarato ante 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una baracca in legno, realizzata con materiali di risulta, per la quale è necessario prevedere la demolizione in quanto non regolarizzabile.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: baracca in legno

Demolizione (stima di massima): € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno fg. 23 map. 92

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno fg. 23 map. 93

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno fg. 23 map. 183

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante parziale n. 4 al P.R.G.C. approvato con D.G.R. 23.02.1989 n. 105-26914 e successive varianti

Zona omogenea:	Aree ed edifici di interesse storico/ambientale - A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 NTA

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante parziale n. 4 al P.R.G.C. approvato con D.G.R. 23.02.1989 n. 105-26914 e successive varianti
Zona omogenea:	parte in Aree ed edifici di interesse storico/ambientale A, parte in Aree agricole coltivate E1
Norme tecniche di attuazione:	parte Art. 19 NTA parte Art. 30 NTA Vincoli: Delimitazione fasce di rispetto dei corsi d'acqua - Art. 31 lettera c) Delimitazione aree vincolate ai sensi dell'art. 142 DLgs 42/2004 - Art. 61

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno fg. 23 map. 92**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante parziale n. 4 al P.R.G.C. approvato con D.G.R. 23.02.1989 n. 105-26914 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree ed edifici di interesse storico/ambientale A
Norme tecniche di attuazione:	parte Art. 19 NTA

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg. 23 map. 93**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante parziale n. 4 al P.R.G.C. approvato con

	D.G.R. 23.02.1989 n. 105-26914 e successive varianti
Zona omogenea:	parte in Aree ed edifici di interesse storico/ambientale A, parte in Aree agricole coltivate E1
Norme tecniche di attuazione:	parte Art. 19 NTA parte Art. 30 NTA Vincoli: Delimitazione fasce di rispetto dei corsi d'acqua - Art. 31 lettera c) Delimitazione aree vincolate ai sensi dell'art. 142 DLgs 42/2004 - Art. 61

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno fg. 23 map. 183

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

Trattasi di due corpi di fabbrica adiacenti, di cui uno (map. 120) a tre piani fuori terra e un piano interrato, destinato ad abitazione, e l'altro (map. 18) a due piani fuori terra, destinato a ripostiglio con sovrastante ex fienile.

L'accesso al fabbricato residenziale avviene sul lato principale dello stesso, mentre i due accessi preesistenti sul retro, attraverso il mappale 240, di altra proprietà, sono stati tamponanti internamente e il fienile al piano primo risulta accessibile solo dal retro tramite scala a pioli e non risulta collegato all'abitazione. Sul retro dei fabbricati sono presenti due piccole porzioni di sedime di pertinenza degli stessi e sul lato dell'ingresso principale è presente una corte di pertinenza, attraverso la quale si accede agli altri terreni di proprietà (mappali 93, 92, 183).

L'unità abitativa è composta da cucina, soggiorno, un piccolo servizio igienico, una camera (che dovrà essere usata come ripostiglio) e un locale di sgombero a piano terra; un servizio igienico, una camera, un piccolo ripostiglio e due locali ad uso sgombero al piano primo; locali a ripostiglio nel sottotetto e infine un ampio locale cantina e un ripostiglio al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **343,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31; ha un'altezza utile interna di circa m. varie

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Ad esclusione di alcuni locali costituenti l'abitazione che paiono essere stati oggetto di una più recente sistemazione delle finiture, l'immobile versa in scarse condizioni

generali di manutenzione, le finiture sono vetuste e ammalorate e sono presenti fenomeni di muffe in alcuni locali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: sono presenti inferriate a piano terra
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno e vetro singolo condizioni: scarse Note: sono presenti alcune inferriate a piano terra
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: locali ad uso abitativo
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: locali a ripostiglio
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: scarse

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI – da verificare/adeguare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI – da verificare/adeguare
Tipologia di impianto	caldaia a gas collegata a radiatori in alluminio e boiler per acqua calda sanitaria
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	E' presente una stufa a legna nel soggiorno

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", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	134,00	1,00	134,00
Balcone	sup lorda	7,00	0,25	1,75

Locali accessori al rustico e sottotetto	sup lorda	130,00	0,35	45,50
Cantina	sup lorda	47,00	0,20	9,40
Ex-fienile	sup lorda	25,00	0,20	5,00
		343,00		195,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno fg. 23 map. 92**

Trattasi di area incolta in prossimità della abitazione, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea, con andamento molto scosceso.

Sul terreno è presente una baracca in legno che sarà da demolire in quanto non sanabile (vedi documentazione fotografica).

1. Quota e tipologia del diritto**1/2** di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/2** di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **980,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia ad andamento scosceso

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta incolto e ricoperto da vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	980,00	1,00	980,00
		980,00		980,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno fg. 23 map. 93**

Trattasi di piccola area incolta in prossimità della abitazione, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia ad andamento scosceso

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta incolto e ricoperto da vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno fg. 23 map. 183**

Trattasi di area incolta in prossimità della abitazione, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea, con andamento molto scosceso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **490,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia andamento scosceso

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta incolto e ricoperto da vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	490,00	1,00	490,00
		490,00		490,00

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 Capriata D'Orba;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 670-800 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.487,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	134,00	€ 350,00	€ 46.900,00
Balcone	1,75	€ 350,00	€ 612,50
Locali accessori al ru-	45,50	€ 250,00	€ 11.375,00

stico e sottotetto			
Cantina	9,40	€ 250,00	€ 2.350,00
Ex-fienile	5,00	€ 250,00	€ 1.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.487,50
Valore corpo			€ 62.487,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.487,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.487,50

Terreno fg. 23 map. 92. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 980,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	980,00	€ 1,00	€ 980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 980,00
Valore corpo			€ 980,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 980,00

Terreno fg. 23 map. 93. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	57,00	€ 1,00	€ 57,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57,00
Valore corpo			€ 57,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57,00

Terreno fg. 23 map. 183. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 490,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	490,00	€ 1,00	€ 490,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 490,00
Valore corpo			€ 490,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 490,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	195,65	€ 62.487,50	€ 62.487,50
Terreno fg. 23 map. 92	agricolo	980,00	€ 980,00	€ 980,00
Terreno fg. 23 map. 93	agricolo	57,00	€ 57,00	€ 57,00
Terreno fg. 23 map. 183	agricolo	490,00	€ 490,00	€ 490,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.602,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondabile a:	€ 47.900,00
---	--------------------

Data:
10-10-2024



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali ed estratto di mappa