



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]

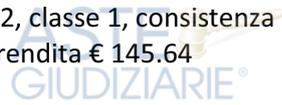


[redacted] ra foglio 2, particella 204, subalterno 1, indirizzo via Umberto I n°3, piano T e 1, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 158 mq e totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita € 369,27

[redacted] ra, 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

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

- 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]) s.p.a., foglio 2, particella 204, subalterno 3, indirizzo
via Umberto I n°3, piano T, comune Rocchetta Ligure, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 va-
ni, 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 pran-
zo 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.

Regolarizzabili 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



Solai

condizioni: discrete

Note: solo la scala che va al sottotetto e retrattile in metallo

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

Componenti edilizie e costruttive:

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

Rivestimento

materiale: legno tamburato
accessori: non blindato
condizioni: sufficienti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scale

ubicazione: bagni e cucina
materiale: piastrelle
condizioni: buone

ASTE
GIUDIZIARIE®

posizione: interna
rivestimento: granito
condizioni: buone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Note: vi è anche una parte di scala esterna , con rivestimento in pietra

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: parabola

Note: non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Citofonico

tipologia: audio

condizioni: sufficienti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elettrico

tipologia: sottotraccia

condizioni: sufficiente

Gas

tipologia: sottotraccia
alimentazione: metano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Idrico

tipologia: sottotraccia
alimentazione: diretta da rete comunale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Note: il bagno al piano primo ha l'impianto da riparare

Termico

tipologia: autonomo con caldaia

alimentazione: metano

diffusori: termosifoni in ghisa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Impianti (conformità e certificazioni):

Impianto elettrico:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
		1.324,13		327,18

Criteri 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €99.349,39

Arrotondato a € **99.000**

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