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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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]
per 1/2 in regime di comunione dei beni 18/09/1975
per 1/2 in regime di comunione dei beni, fo-glio 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: LOTTO UNICO
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

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

Lotto: 001 - LOTTO UNICO
Valore complessivo intero: 36.298,38

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Ponzone 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **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 insolute 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 insolute 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: domanda di condono edilizio presentata con raccomendata 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 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 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:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superare un dislivello (alzata) di cm 38 per raggiungere il piano pavimento, condizione che rende disagevole 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 squadrati, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 tinteggiatira** 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Ponzone;

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	95,00	€ 430,00	€ 40.850,00
locale tavernetta seminterrato condonato ma non ultimato (privo di qualsiasi finitura)	11,25	€ 430,00	€ 4.837,50

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:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
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 biennio 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009