

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. **34/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2025 ore 11:00

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio con cantina e box auto,
Lotto 002 - Fabbricati rurali e 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: Strada Sant'Evasio n. 6 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto

Corpo: Alloggio con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 8, particella 524, subalterno 5, indirizzo STRADA SANT'EVASIO n. 6, piano 2, comune OVADA, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 86 mq, rendita € 232,41

Corpo: Box auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 8, particella 583, subalterno 5, indirizzo STRADA SANT'EVASIO n. 6, piano T, comune OVADA, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € 25,31

Bene: Strada Ciutti n. 8 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 002 - Fabbricati rurali e terreni

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 23, particella 536, indirizzo STRADA CIUTTI n. 8, piano T-1-2, comune OVADA, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 144 mq, rendita € 173,53

Corpo: Magazzino

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS, foglio 23, particella 535, indirizzo STRADA CIUTTI n. 8, piano T, comune OVADA, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, superficie 25 mq, rendita € 19,83

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 20

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria OVADA foglio 23, particella 20, qualità CAST FRUTTO, classe 1, superficie catastale 2860 mq, reddito dominicale: € 2,95, reddito agrario: € 1,48

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 21

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria OVADA foglio 23, particella 21, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 410 mq, reddito dominicale: € 1,06, reddito agrario: € 0,74

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 37

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria OVADA foglio 23, particella 37, qualità BOSCO MISTO, classe 2, superficie catastale 17420 mq, reddito dominicale: € 17,09, reddito agrario: € 4,50

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 210

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria OVADA foglio 23, particella 210, qualità SEMINATIVO, classe 4,

superficie catastale 1620 mq, reddito dominicale: € 4,18, reddito agrario: € 2,93



Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 534

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria OVADA foglio 23, particella 534, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 6557 mq, reddito dominicale: € 60,96, reddito agrario: € 25,40



2. Stato di possesso

Bene: Strada Sant'Evasio n. 6 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto

Corpo: Alloggio con cantina e Box auto

Occupato da Sig. OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/06/2019 per l'importo di euro 3.360,00 annuali da pagarsi in 12 rate mensili anticipate da euro 280,00

Tipologia contratto: 4+4

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



Bene: Strada Ciutti n. 8 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 002 - Fabbricati rurali e terreni

Corpo: Abitazione

Libero

Corpo: Magazzino

Libero

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 20

Libero

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 21

Libero - Si segnala tuttavia che nei limiti di quanto verificabile durante il sopralluogo per la presenza di fitta vegetazione e la non possibilità di verificare in maniera corretta la posizione dei confini catastali salvo rilievi celerimetrici non espletabili durante il sopralluogo ma utilizzando le ortofoto disponibili sul web, parte del mappale sembrerebbe essere stato inglobato ai fondi confinanti di cui ai mappali 15 e 552.

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 37

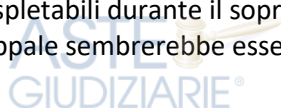
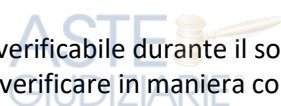
Libero

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 210

Libero

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 534

Libero - Si segnala tuttavia che nei limiti di quanto verificabile durante il sopralluogo per la presenza di fitta vegetazione e la non possibilità di verificare in maniera corretta la posizione dei confini catastali salvo rilievi celerimetrici non espletabili durante il sopralluogo ma utilizzando le ortofoto disponibili sul web, parte del mappale sembrerebbe essere stato inglobato ai fondi confinanti di cui ai mappali 15 e 552.



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Sant'Evasio n. 6 - Ovada (AL) - 15076



Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto

Corpo: Alloggio con cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Strada Ciutti n. 8 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 002 - Fabbricati rurali e terreni

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 21

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 37

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 210

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 534

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Sant'Evasio n. 6 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto

Corpo: Alloggio con cantina

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: Strada Ciutti n. 8 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 002 - Fabbricati rurali e terreni

Corpo: Magazzino

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5 Comproprietari

Bene: Strada Sant'Evasio n. 6 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto

Corpo: Alloggio con cantina

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box auto

Comproprietari: Nessuno

Bene: Strada Ciutti n. 8 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 002 - Fabbricati rurali e terreni

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Magazzino

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 20

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 21

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 37

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 210

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 534

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Sant'Evasio n. 6 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto

Corpo: Alloggio con cantina

Misure Penali: NO

Corpo: Box auto

Misure Penali: NO

Beni: Strada Ciutti n. 8 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 002 - Fabbricati rurali e terreni

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Magazzino

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 20

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 21

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 37

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 210

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 534

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Sant'Evasio n. 6 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto

Corpo: Alloggio con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Strada Ciutti n. 8 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 002 - Fabbricati rurali e terreni

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Magazzino

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 20

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 21

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 37

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 210

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 534

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Sant'Evasio n. 6 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto

Valore complessivo intero: € 39.475,00

Bene: Strada Ciutti n. 8 - Ovada (AL) - 15076

Lotto: 002 - Fabbricati rurali e terreni

Valore complessivo intero: € 7.700,00

Lotto: 001 - Alloggio con cantina e box auto

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

Data di presentazione: 11-03-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio con cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Sant'Evasio n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 524, subalterno 5, indirizzo STRADA SANT'EVASIO n. 6, piano 2, comune OVADA, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 86 mq, rendita € 232,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: altra u.i., vano scala condominiale, vuoto su mappale 524

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo si è riscontrata l'assenza di due spalle in muratura a delimitazione del disimpegno di fronte al servizio igienico. Sono inoltre presenti lievissime inesattezze grafiche, in particolare non sono rappresentati alcuni pilastri nel servizio igienico e nella cucina.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica.

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Strada Sant'Evasio n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 583, subalterno 5, indirizzo STRADA SANT'EVASIO n. 6, piano T, comune OVADA, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € 25,31

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE del 23/10/1985 Pratica n. AL0136138 in atti dal 01/08/2013 REVIS CLS AUTOM. - F.O.134221/2013 (n. 331.1/1985) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/10/1985 in atti dal 29/08/1990 (n. 331/1985) Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: mappale 583 sub. 6 e sub. 4, corte comune mappale 524

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di una piccola finestra non indicata nella planimetria catastale seppur indicata nella pratica edilizia.

Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona periferica posta in prossimità del centro storico del comune di Ovada, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di piccoli condomini e abitazioni indipendenti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e di servizio (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure - Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Parchi appennino ligure.

Attrazioni storiche: Centro storico/Chiese/Palazzi storici.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 2,6 Km, Casello autostradale 3,7 Km, Fermata autobus 350 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio con cantina e Box auto

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ovada (AL), Strada Sant'Evasio n. 6

Occupato da Sig. OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/06/2019 per l'importo di euro 3.360,00 annuali da pagarsi in 12 rate mensili anticipate da euro 280,00.

Tipologia contratto: 4+4

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 18/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio con cantina e Box auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Alloggio con cantina e box auto

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ovada (AL), Strada Sant'Evasio n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2750.

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: Non presenti

Millesimi di proprietà: 150,106/999,920 (complessivi di alloggio, cantina e box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato allegato all'atto di donazione è scaduto in data 28/02/2023

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio (01/02/1997) al 07/02/2011.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione dell'eredità di OMISSIS con beneficio di inventario trascritta a Novi Ligure il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 07/02/2011 al 06/09/2013. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data v, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione espressa dell'eredità OMISSIS trascritta a Novi Ligure il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 06/09/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio ROSALBA DIDONNA, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio con cantina e Box auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Sant'Evasio n. 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuove costruzioni INA-CASA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/08/1958

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1965 al n. di prot. 20

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Strada Sant'Evasio n. 6**

Numero pratica: 13

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione in sanatoria

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con entrostanti sei box disposti in serie

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/08/1990 al n. di prot. 1138

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Si precisa che le lievi difformità dello stato dei luoghi rilevate ed indicate relativamente la planimetria catastale sono presenti anche rispetto agli elaborati grafici progettuali di cui all'autorizzazione edilizia del 1958 ma vista la loro scarsa rilevanza possono rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4] - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale n.7 adottata con D.C.C. n. 4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	Aree residenziali di completamento - B3 Aree residenziali edificate su maglia di lottizzazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26.3 NTA Vincoli: - IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.23 n. 3267 e L.R. 45/89 - Art.52 - Classe 2 - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe II - Art.62

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio con cantina e box auto

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

Trattasi di alloggio posto al piano secondo di una palazzina plurifamiliare, sprovvista di ascensore. L'unità immobiliare è composta da un ingresso, un servizio igienico, una cucina e tre camere, di cui una con balcone.

E' annessa all'alloggio una cantina posta al piano interrato dello stabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: 2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m

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: le condizioni generali del fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare sono discrete. L'alloggio si presenta invece in scarse condizioni di manutenzione generale ed è caratterizzato da finiture vetuste.

Sono presenti muffe in corrispondenza di alcune pareti e fenomeni di esfoliazione in corrispondenza del soffitto nella zona del disimpegno, dovuti presumibilmente a vecchie infiltrazioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cantina
Portone di ingresso	tipologia: ante a battente materiale: legno massello condizioni: suffi-cienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto centralizzato collegato a radiatori in ghisa con valvole termostatiche e boiler per acqua calda sanitaria nel servizio igienico
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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.

Destinazione	Parametro	Superfici da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda	82,00	1,00	82,00
Balcone	sup lorda	4,00	0,25	1,00
Cantina	sup lorda	11,00	0,40	4,40
		97,00		87,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: D1- FRAZ.COSTA ZONE NORD ED EST

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Box auto**

Trattasi di box auto facente parte di un basso corpo di fabbrica composto da singoli box auto posto all'interno della corte condominiale, con accesso dalla corte stessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media 2.25 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono sufficienti e le finiture di medio livello.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **vasistas** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

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.

Destinazione	Parametro	Superfici da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: D1- FRAZ.COSTA ZONE NORD ED EST

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

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 NOVI LIGURE;

Ufficio tecnico di OVADA;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500-600 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio con cantina. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	82,00	€ 500,00	€ 41.000,00
Balcone	1,00	€ 500,00	€ 500,00
Cantina	4,40	€ 500,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.700,00
Valore Finale			€ 43.700,00
Valore corpo			€ 43.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.700,00

Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	12,00	€ 400,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.800,00
Valore Finale			€ 4.800,00
Valore corpo			€ 4.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio con cantina	Abitazione di tipo popolare [A4]	87,40	€ 43.700,00	€ 43.700,00
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00

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%) € 7.275,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.750,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.475,00

Beni in **Ovada (AL)**
Strada Ciutti n. 8

Lotto: 002 - Fabbricati rurali e terreni

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

Data di presentazione: 11-03-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Strada Ciutti n. 8

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 536, indirizzo STRADA CIUTTI n. 8, piano T-1-2, comune OVADA, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 144 mq, rendita € 173,53

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2006 Pratica n.AL0068043 in atti dal 18/04/2006 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 9868.1/2006) COSTITUZIONE del 13/03/2006 Pratica n. AL0042700 in atti dal 13/03/2006 COSTITUZIONE (n. 735.1/2006)

Confini: mappali 20, 534, 21

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: In fase di sopralluogo è stato possibile visionare i fabbricati solo sommariamente, sia all'interno che all'esterno, in quanto pericolanti e invasi esternamente dalla vegetazione spontanea. Tuttavia dalla presa visione effettuata è presumibile che lo stato dei luoghi corrisponda alle planimetrie catastali, peraltro di recente presentazione. Si segnala tuttavia che in conseguenza delle valutazioni relative alla regolarità edilizia dovrà essere presentata pratica catastale di aggiornamento a seguito delle rimozioni/demolizioni delle porzioni di edificio non ritenute regolari.

Identificativo corpo: Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Strada Ciutti n. 8

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 535, indirizzo STRADA CIUTTI n. 8, piano T, comune OVADA, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, superficie 25 mq, rendita € 19,83

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2006 Pratica n. AL0068043 in atti dal 18/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9868.1/2006) COSTITUZIONE del 13/03/2006 Pratica n. AL0042700 in atti dal 13/03/2006 COSTITUZIONE (n. 735.1/2006)

Confini: mappale 534

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: In fase di sopralluogo è stato possibile visionare il fabbricato solo dall'esterno, in quanto pericolante e invaso esternamente dalla vegetazione spontanea. Tuttavia dalla presa visione effettuata è presumibile che lo stato dei luoghi corrisponda alla planimetria catastale, peraltro di recente presentazione. Si segnala tuttavia che in conseguenza delle valutazioni relative alla regolarità edilizia dovrà essere presentata pratica catastale di aggiornamento a seguito delle rimozioni/demolizioni dell'edificio in quanto non ritenuto regolare.

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 20.

agricolo sito in Strada Ciutti n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria OVADA, foglio 23, particella 20, qualità CAST FRUTTO, classe 1, superficie catastale 2860 mq, reddito dominicale: € 2,95, reddito agrario: € 1,48

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 7, 6, 207, 534, 536, 21, 19

Informazioni in merito alla conformità catastale: La coltura catastale non corrisponde a quanto indicato in visura e in quanto il terreno non risulta lavorato e risulta a boscaglia.

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 21.

agricolo sito in Strada Ciutti n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria OVADA, foglio 23, particella 21, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 410 mq, reddito dominicale: € 1,06, reddito agrario: € 0,74

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: mappali 20, 536, 534, 15

Informazioni in merito alla conformità catastale: La coltura catastale non corrisponde a quanto indicato in visura. Il terreno non risulta lavorato ed è a bosco spontaneo.

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 37.

agricolo sito in Strada Ciutti n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria OVADA, foglio 23, particella 37, qualità BOSCO MI-
STO, classe 2, superficie catastale 17420 mq, reddito dominicale: € 17,09, reddito agrario: €
4,50

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 24 mappali 95, 171, 97 Foglio 23 mappali 13, 36, 35

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 210.

agricolo sito in Strada Ciutti n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria OVADA, foglio 23, particella 210, qualità SEMINA-
TIVO, classe 4, superficie catastale 1620 mq, reddito dominicale: € 4,18, reddito agrario: € 2,93

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 23 mappali 534, 5, 4, 28

Informazioni in merito alla conformità catastale: La coltura catastale non corrisponde a quanto
indicato in visura. Il terreno non risulta lavorato ed è a bosco spontaneo.

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 534.

agricolo sito in Strada Ciutti n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria OVADA, foglio 23, particella 534, qualità VIGNETO,
classe 3, superficie catastale 6557 mq, reddito dominicale: € 60,96, reddito agrario: € 25,40

Derivante da: Tipo Mappale del 02/03/2006 Pratica n. AL0036129 in atti dal 02/03/2006 (n.
36129.1/2006) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 23 mappali 20, 210, 28, 23, 535, 21, 536

Informazioni in merito alla conformità catastale: La coltura catastale non corrisponde a quanto
indicato in visura. Il terreno non risulta lavorato ed è a bosco spontaneo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni siti in zona agricola collinare posta a sud del centro abitato del Comune di Ovada.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e di servizio (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure - Genova.

Attrazioni paesaggistiche: Parchi appennino ligure.

Attrazioni storiche: Centro storico/Chiese/Palazzi storici.

Principali collegamenti pubblici: Non presenti

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ovada (AL), Strada Ciutti n. 8

Libero

Identificativo corpo: Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ovada (AL), Strada Ciutti n. 8

Libero

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 20

agricolo sito in Ovada (AL), Strada Ciutti n. 8

Libero

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 21

agricolo sito in Ovada (AL), Strada Ciutti n. 8

Libero - Si segnala tuttavia che nei limiti di quanto verificabile durante il sopralluogo per la presenza di fitta vegetazione e la non possibilità di verificare in maniera corretta la posizione dei confini catastali salvo rilievi celerimetrici non espletabili durante il sopralluogo ma utilizzando le ortofoto disponibili sul web, parte del mappale sembrerebbe essere stato inglobato ai fondi confinanti di cui ai mappali 15 e 552.

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 37

agricolo sito in Ovada (AL), Strada Ciutti n. 8

Libero

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 210

agricolo sito in Ovada (AL), Strada Ciutti n. 8

Libero

Identificativo corpo: Terreno al Fg. 23 mappale 534

agricolo sito in Ovada (AL), Strada Ciutti n. 8

Libero - Si segnala tuttavia che nei limiti di quanto verificabile durante il sopralluogo per la presenza di fitta vegetazione e la non possibilità di verificare in maniera corretta la posizione dei confini catastali salvo rilievi celerimetrici non espletabili durante il sopralluogo ma utilizzando le ortofoto disponibili sul web, parte del mappale sembrerebbe essere stato inglobato ai fondi confinanti di cui ai mappali 15 e 552.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- 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 volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Box auto e Magazzino e Terreno al Fig. 23 mappale 20 e Terreno al Fig. 23 mappale 21 e Terreno al Fig. 23 mappale 37 e Terreno al Fig. 23 mappale 210 e Terreno al Fig. 23 mappale 534

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON NOTE – FABBRICATI AUTONOMI NON COSTITUITI IN CONDOMINIO

Identificativo corpo: Abitazione e Magazzino sito in Ovada (AL), Strada Ciutti n. 8

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 autonomo 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 – per i terreni non significativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 14/12/2004.** In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 14/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio GIOVANNI WALTER BALBIANO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

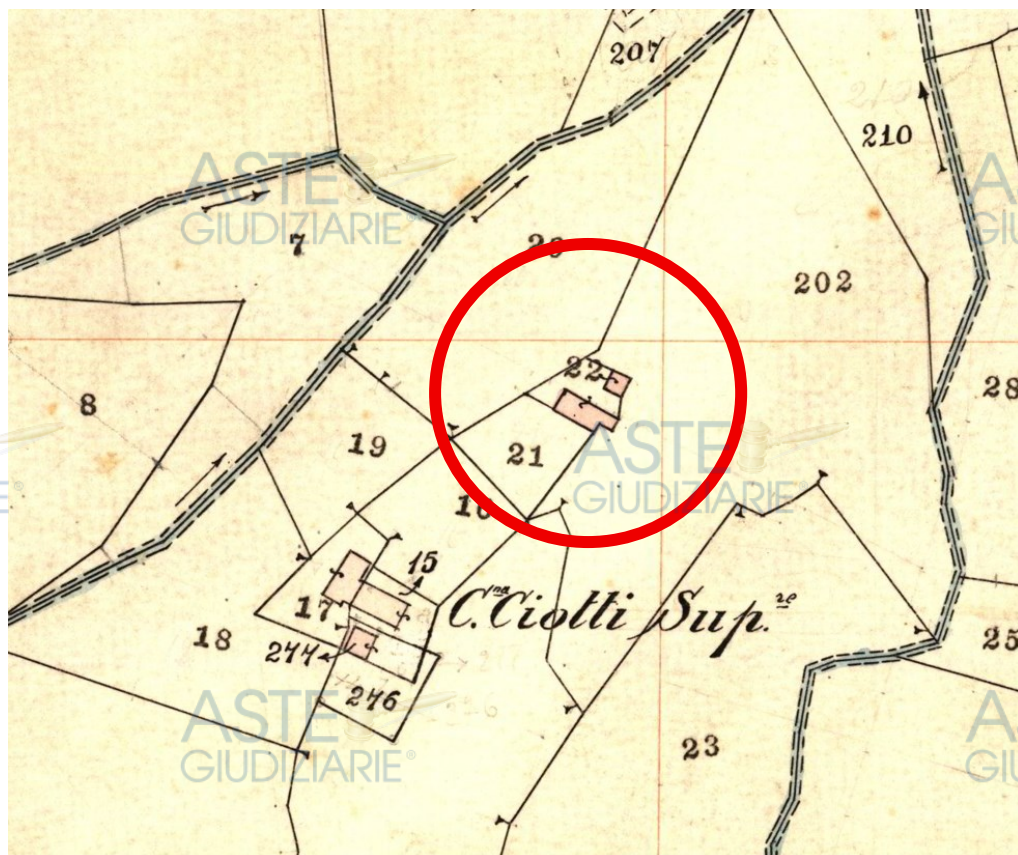
Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Box auto e Magazzino e Terreno al Fig. 23 mappale 20 e Terreno al Fig. 23 mappale 21 e Terreno al Fig. 23 mappale 37 e Terreno al Fig. 23 mappale 210 e Terreno al Fig. 23 mappale 534

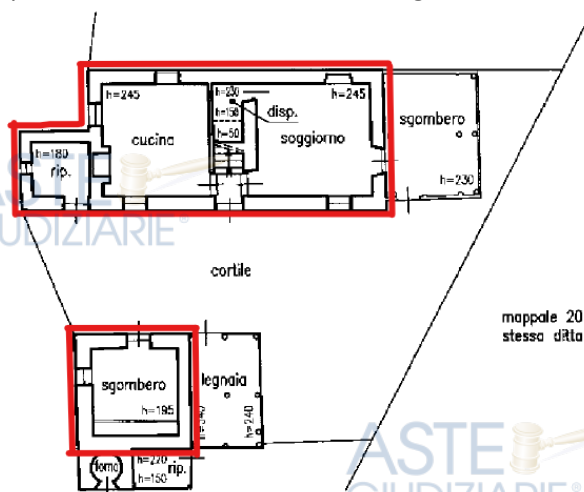
7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso agli atti non è risultata essere presente alcuna pratica edilizia relativamente agli immobili siti in Strada Ciutti 8. Lo scrivente ha quindi verificato nella mappa catasto terreni di impianto la

presenza o meno dei fabbricati in esame è ha rilevato che i fabbricati sul mappale 526 (ex mappale 22) è presumibile, vista la tipologia costruttiva, siano antecedenti al 1967 ma vista la sagoma rappresentata nella mappa storica abbiano subito piccoli ampliamenti in fasi successive senza la richiesta di alcun titolo autorizzativo.



Relativamente a tali ampliamenti, peraltro realizzati con materiali di risulta, si ritiene siano da considerarsi non regolari e se ne prevede la demolizione. In particolare si dovrà demolire il locale di sgombero al piano terra e primo del fabbricato principale e la legnaia e il ripostiglio in ampliamento dello sgombero. Di seguito si riporta schema della porzione di edificio da ritenersi regolare.



Relativamente al deposito attrezzi edificato sul mappale 534 (ex mappale 202) lo scrivente ritiene che, vista la tipologia di materiali con cui è stato realizzato nonché l'assenza sulla mappa catastale di

impianto, sia plausibile che la sua edificazione sia successiva al 1967 e di conseguenza da ritenersi totalmente non regolare vista l'assenza di alcun titolo autorizzativo e debba quindi essere rimosso/demolito.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ripristino sagoma edificio da mappa impianto

Regolarizzabili mediante: Demolizione/rimozione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione/rimozione porzioni di edificio irregolari

Rimozione/ demolizione e aggiornamento catastale (stima di massima): € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fabbricato non regolare

Regolarizzabili mediante: Demolizione/rimozione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione/rimozione edificio

demolizione/rimozione edificio e aggiornamento catastale (stima di massima): € 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino

agricolo

Nei limiti di quanto verificabile durante il sopralluogo vista la fitta vegetazione e la precarietà dei terreni, salvo la problematica relativa al probabile inglobamento nella recinzione dei confinanti mappali 15 e 552 di una piccola porzione dei mappali 21 e 534, come desumibile dalle orto foto, si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno al Fg. 23 mappale 20 – 21 – 37 – 210 – 534

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale n.7 adottata con D.C.C. n. 4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	Ec - Aree per attività agricole - Ec area agricola collinare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 NTA Vincoli: - IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.23 n. 3267 e L.R. 45/89 - Art.52 - Classe 3B - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica -Classe IIIb - Art.62 - FQ - Aree interessate da fenomeni di dissesto - Frana quiescente FQ10

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale n.7 adottata con D.C.C. n. 4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	Ec - Aree per attività agricole - Ec area agricola collinare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 NTA Vincoli: - IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.23 n. 3267 e L.R. 45/89 - Art.52 - Classe 3B - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIIb - Art.62 - FQ - Aree interessate da fenomeni di dissesto - Frana quiescente FQ10

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale n.7 adottata con D.C.C. n. 4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	Ec - Aree per attività agricole - Ec area agricola collinare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 NTA Vincoli: - IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.23 n. 3267 e L.R. 45/89 - Art.52 - classe 2 - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe II - Art.62 - classe 3A - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIIa - Art.62 - classe 3B - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIIb - Art.62 - FQ - Aree interessate da fenomeni di dissesto - Frana quiescente FQ10

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al Fg. 23 mappale 20**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale n.7 adottata con D.C.C. n. 4 del 26/01/2024

Zona omogenea:	Ec - Aree per attività agricole - Ec area agricola collinare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 NTA Vincoli: - IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.23 n. 3267 e L.R. 45/89 - Art.52 - classe 3B - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIIb - Art.62 - FQ - Aree interessate da fenomeni di dissesto - Frana quiescente FQ10

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno al Fg. 23 mappale 21

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale n.7 adottata con D.C.C. n. 4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	Ec - Aree per attività agricole - Ec area agricola collinare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 NTA Vincoli: - BOSCATI - Aree boscate vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.23 n. 3267 e L.R. 45/89 - Art.52 - classe 2 - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe II - Art.62 - classe 3A - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIIa - Art.62 - classe 3I - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIII - Art.62 - Elettrodotto - Area interessata dal passaggio dell'elettrodotto - INEDIF RETICOLO IDROGRAFICO - Fasce di inedificabilità del reticolo idrografico minore

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno al Fg. 23 mappale 37

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale n.7 adottata con D.C.C. n. 4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	Ec - Aree per attività agricole - Ec area agricola collinare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 NTA Vincoli: - IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.23 n. 3267 e L.R. 45/89 - Art.52 - classe 2 - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe II - Art.62 - classe 3A - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIIa - Art.62 - INEDIF RETICOLO IDROGRAFICO - Fasce di inedificabilità del

reticolo idrografico minore

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al Fg. 23 mappale 210**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Parziale n.7 adottata con D.C.C. n. 4 del 26/01/2024
Zona omogenea:	Ec - Aree per attività agricole - Ec area agricola collinare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 NTA Vincoli: - IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.23 n. 3267 e L.R. 45/89 - Art.52 - classe 2 - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe II - Art.62 - classe 3A - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIIa - Art.62 - classe 3B - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIIb - Art.62 - FQ - Aree interessate da fenomeni di dissesto - Frana quiescente FQ10 - INEDIF RETICOLO IDROGRAFICO - Fasce di inedificabilità del reticolo idrografico minore

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno al Fg. 23 mappale 534Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione**

Trattasi di fabbricato indipendente con annesso fabbricato accessorio e sedime di pertinenza, posti in area agricola boschiva. Il fabbricato principale, avente destinazione residenziale, si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui due piani collegati mediante scala interna, e risulta così composto: a piano terra, cucina, soggiorno, locale di sgombero e ripostiglio; a piano primo: due camere, un ripostiglio e uno sgombero; a piano secondo (sottotetto): due locali ad uso soffitta accessibili solo dall'esterno.

Il fabbricato accessorio, avente destinazione di sgombero, risulta composto a piano terra da un locale di sgombero, una piccola legnaia, un forno e un ripostiglio, e al piano primo da un piccolo locale di sgombero, accessibile solo dall'esterno.

L'immobile è raggiungibile a fatica, attraverso una strada sterrata, delimitata ad un certo punto da una sbarra. L'accesso all'area di pertinenza dei fabbricati risulta difficoltoso, se non attraverso un piccolo sentiero scosceso invaso dalla vegetazione spontanea che ha occupato le aree limitrofe i fabbricati, e l'interno dei fabbricati non è accessibile in sicurezza in quanto interessati da crolli di solai e strutture pericolanti.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8;

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: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato sono pessime, le strutture sono pericolanti e il fabbricato non accessibile in sicurezza.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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.

Destinazione	Parametro	Superfici da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	107,00	1,00	107,00
Locali di sgombero, ripostigli annessi all'abitazione	sup lorda	14,00	0,50	7,00
Fabbricato accessorio	sup lorda	34,00	0,50	17,00
		155,00		131,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: D1- FRAZ.COSTA ZONE NORD ED EST

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino**

Trattasi di fabbricato indipendente avente destinazione deposito attrezzi, realizzato con materiale di risulta e composto da un unico locale.

L'immobile è raggiungibile a fatica, attraverso una strada sterrata delimitata ad un certo punto da una sbarra, e non visionabile all'interno per motivi di sicurezza.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8;

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato sono pessime, la struttura pericolante e il fabbricato non accessibile in sicurezza.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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.

Vista la necessità di demolire il fabbricato si stimerà il mero valore del terreno su cui è edificato.

Destinazione	Parametro	Superfici da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Area sottostante il fabbricato da demolire	sup lorda	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno al Fg. 23 mappale 20**

Trattasi di terreno posto in prossimità dei fabbricati facenti parte del lotto. Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.860,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante ripido

Colture arboree bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

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	Superfici da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	2.860,00	1,00	2.860,00
		2.860,00		2.860,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno al Fg. 23 mappale 21**

Trattasi di terreno posto in prossimità dei fabbricati facenti parte del lotto. Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **410,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante ripido

Colture arboree bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

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	Superfici da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	410,00	1,00	410,00
		410,00		410,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno al Fg. 23 mappale 37**

Trattasi di terreno posto in prossimità dei fabbricati facenti parte del lotto. Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17.420,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante ripido

Colture arboree bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

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	Superfici da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	17.420,00	1,00	17.420,00
		17.420,00		17.420,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno al Fg. 23 mappale 210**

Trattasi di terreno posto in prossimità dei fabbricati facenti parte del lotto. Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.620,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante ripido

Colture arboree bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e

caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

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	Superfici da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	1.620,00	1,00	1.620,00
		1.620,00		1.620,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno al Fg. 23 mappale 534**

Trattasi di terreno posto in prossimità dei fabbricati facenti parte del lotto. Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.557,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante ripido

Colture arboree bosco spontaneo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è impraticabile a causa dell'andamento molto scosceso e caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione.

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	Superfici da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	6.557,00	1,00	6.557,00
		6.557,00		6.557,00

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 NOVI LIGURE;

Ufficio tecnico di OVADA;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450-500 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	107,00	€ 75,00	€ 8.025,00
Locali di sgombero, ripostigli annessi all'abitazione	7,00	€ 75,00	€ 525,00
Fabbricato accessorio	17,00	€ 75,00	€ 1.275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.825,00
Valore Finale			€ 9.825,00
Valore corpo			€ 9.825,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.825,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.825,00

Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area sottostante il fabbricato da demolire	25,00	€ 0,30	€ 7,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7,50
Valore Finale			€ 7,50
Valore corpo			€ 7,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 7,50

Terreno al Fg. 23 mappale 20. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 858,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	2.860,00	€ 0,30	€ 858,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 858,00

Valore Finale	€ 858,00
Valore corpo	€ 858,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 858,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 858,00

Terreno al Fg. 23 mappale 21. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	410,00	€ 0,30	€ 123,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123,00
Valore Finale			€ 123,00
Valore corpo			€ 123,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123,00

Terreno al Fg. 23 mappale 37. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.226,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	17.420,00	€ 0,30	€ 5.226,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.226,00
Valore Finale			€ 5.226,00
Valore corpo			€ 5.226,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.226,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.226,00

Terreno al Fg. 23 mappale 210. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 486,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.620,00	€ 0,30	€ 486,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 486,00
Valore Finale			€ 486,00
Valore corpo			€ 486,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 486,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 486,00

Terreno al Fg. 23 mappale 534. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.967,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	6.557,00	€ 0,30	€ 1.967,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.967,10
Valore Finale			€ 1.967,10
Valore corpo			€ 1.967,10
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.967,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.967,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	131,00	€ 9.825,00	€ 9.825,00
Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	25,00	€ 7,50	€ 7,50
Terreno al Fg. 23 mappale 20	agricolo	2.860,00	€ 858,00	€ 858,00
Terreno al Fg. 23 mappale 21	agricolo	410,00	€ 123,00	€ 123,00
Terreno al Fg. 23 mappale 37	agricolo	17.420,00	€ 5.226,00	€ 5.226,00
Terreno al Fg. 23 mappale 210	agricolo	1.620,00	€ 486,00	€ 486,00
Terreno al Fg. 23 mappale 534	agricolo	6.557,00	€ 1.967,10	€ 1.967,10

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%) € 2.773,89

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondabile a: € 7.700,00

Data:
21-07-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali ed estratto di mappa