
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **198/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-01-2024 ore 12:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mantelli
Codice fiscale: MNTSFN70E07A182P
Studio in: Corso Roma 66 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131481684
Fax: 0131481684
Email: mantellistefano@libero.it
Pec: stefano.mantelli@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dionigi Motta n.13 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 25, particella 851, subalterno 1, indirizzo VIA MOTTA n. SNC, piano T-S1, comune H104, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 97, rendita € 454,48

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 25, particella 888, subalterno 1, indirizzo VIA MOTTA n. SNC, piano T, comune H104, categoria C/2, classe U, consistenza 21 mq, superficie 25, rendita € 29,28

2. Stato di possesso

Bene: Via Dionigi Motta n.13 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dionigi Motta n.13 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dionigi Motta n.13 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra



Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Dionigi Motta n.13 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Dionigi Motta n.13 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dionigi Motta n.13 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Dionigi Motta n.13 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra

Valore complessivo intero: 43.692,00



Beni in **Quargento (AL)**
Località/Frazione
Via Dionigi Motta n.13

Lotto: 001 - Alloggio al piano rialzato (1 f.t.) con cantina al piano interrato e box auto-loc. sgombero al piano terra

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

Data di presentazione: 03-08-2023

Integrazione in data 13/10/2023 accettazione Tacita eredità OMISSIS trascritta in data 11/10/2023 ai N.7486/5700

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dionigi Motta n.13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 25, particella 851, subalterno 1, indirizzo VIA MOTTA n. SNC, piano T-S1, comune H104, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 97, rendita € 454,48

Derivante da: VARIAZIONE del 09/08/2018 Pratica n. AL0085227 in atti dal 09/08/2018 AG-GIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13893.1/2018)

Confini: sedime mapp.851, altra u.i.u, vano scala comune, sedime mapp,851, altra u.i.u.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità planimetrica cantina (finestra)

Regolarizzabili mediante: Variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica planimetrica cantina (finestra)

Variazione NCEU: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che non sono reperibili le planimetrie catastali NCEU storiche



Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dionigi Motta n.13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 25, particella 888, subalterno 1, indirizzo VIA MOTTA n. SNC, piano T, comune H104, categoria C/2, classe U, consistenza 21 mq, superficie 25, rendita € 29,28

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

Confini: mapp.888 sub.2, sedime mapp.851 a due lati, mapp.1006

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: errata destinazione d'uso catastale e modeste difformità dimensionali interne (da presentarsi in conformità alla DIA in sanatoria prot.4935 del 07/11/2007)

Regularizzabili mediante: Variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: variazione destinazione d'uso a box ed esatta rappresentazione grafica (da presentarsi in conformità alla DIA in sanatoria prot.4935 del 07/11/2007)

Variazione NCEU: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che non sono reperibili le planimetrie catastali NCEU storiche

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Comune di OMISSIS distante circa 7 km dal capoluogo sulla SP 50 tra OMISSIS e Fubine, confina con Comuni di Solero e Fubine.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (500 mt), Municipio (500 mt), Scuola primaria (500 mt), Pullman (700 mt), Servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quargnento (AL), Via Dionigi Motta n.13

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Quargnento (AL), Via Dionigi Motta n.13

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/08/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/08/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quargnento (AL), Via Dionigi Motta n.13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

fabbricato privo di amministratore condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che nell'Atto di provenienza OMISSIS del 07/11/2007 rep.208987/45072 trascritto il 17/11/2007 ai N.10243/6251 le parti dichiarano di conoscere ed accettare le condizioni di cui atto Notaio OMISSIS del 30/05/1970 rep.41422/9052 trascritto in OMISSIS il 25/06/1970 ai N.3974/3216 (allegato perizia) e precisamente: -diritto di passaggio pedonale esistente a favore proprietà OMISSIS, OMISSIS e aventi causa mapp.68 (ex. mapp. 68-69), attraverso il cancello di loro proprietà esistente sul mapp.851 (ex mapp.70) per l'accesso dalla strada privata al mapp.68 (ex. mapp. 68-69); -diritto di accesso e recesso pedonale attraverso



so il cortile del mapp.851 (ex mapp.70) spettante alle Sig. OMISSIS, OMISSIS e aventi causa mapp.68 (ex. mapp. 68-69) per accedere e recedere dalla scala; -diritto di passaggio pedonale esistente a favore delle proprietà come sopra vendute mapp.851 (ex mapp.70) a carico delle proprietà OMISSIS, OMISSIS e aventi causa mapp.68 (ex. mapp. 68-69) per accedere dalla Via Motta al predetto mappale 851; -la scala esistente tra le proprietà vendute e le altre costituisce proprietà comune anche per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione; -costituisce proprietà comune il locale per l'impianto di riscaldamento posto al piano seminterrato, il relativo impianto anche per le spese ordinarie e straordinarie; -la parte venditrice da atto che la linea dividente tra la porzione di cortile di pertinenza del fabbricato oggetto di vendita mapp.851 (ex mapp.70) e la porzione di cortile di proprietà OMISSIS e OMISSIS mapp.68 (ex. mapp. 68-69) parte dalla meridiana del muro della casa e giunge sino al filo esterno del pilastro in fondo al cortile, così come precisato nell'Atto di divisione Notaio OMISSIS del 23/05/1960 registrato in OMISSIS al N.4116. Si allega copia Atto con estratto mappa catastale di impianto.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Quargnento (AL), Via Dionigi Motta n.13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: fabbricato privo di amministratore condominiale.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che nell'Atto di provenienza OMISSIS del 07/11/2007 rep.208987/45072 trascritto il 17/11/2007 ai N.10243/6251 le parti dichiarano di conoscere ed accettare le condizioni di cui atto Notaio OMISSIS del 30/05/1970 rep.41422/9052 trascritto in OMISSIS il 25/06/1970 ai N.3974/3216 (allegato perizia) e precisamente: -diritto di passaggio pedonale esistente a favore proprietà OMISSIS, OMISSIS e aventi causa mapp.68 (ex. mapp. 68-69), attraverso il cancello di loro proprietà esistente sul mapp.851 (ex mapp.70) per l'accesso dalla strada privata al mapp.68 (ex. mapp. 68-69); -diritto di accesso e recesso pedonale attraverso il cortile del mapp.851 (ex mapp.70) spettante alle Sig. OMISSIS, OMISSIS e aventi causa mapp.68 (ex. mapp. 68-69) per accedere e recedere dalla scala; -diritto di passaggio pedonale esistente a favore delle proprietà come sopra vendute mapp.851 (ex mapp.70) a carico delle proprietà OMISSIS, OMISSIS e aventi causa mapp.68 (ex. mapp. 68-69) per accedere dalla Via Motta al predetto mappale 851; -la scala esistente tra le proprietà vendute e le altre costituisce proprietà comune anche per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione; -costituisce proprietà comune il locale per l'impianto di riscaldamento posto al piano seminterrato, il relativo impianto anche per le spese ordinarie e straordinarie; -la parte venditrice da atto che la linea dividente tra la porzione di cortile di pertinenza del fabbricato oggetto di vendita mapp.851 (ex mapp.70) e la porzione di cortile di proprietà OMISSIS e OMISSIS mapp.68 (ex. mapp. 68-69) parte dalla meridiana del muro della casa e giunge sino al filo esterno del pilastro in fondo al cortile, così come precisato nell'Atto di divisione Notaio OMISSIS del 23/05/1960 registrato in OMISSIS al N.4116. Si allega copia Atto con estratto mappa catastale di impianto.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/04/2007 . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/04/2007 al 07/11/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che è stata trascritta integrazione tacita di eredità in data 11.10.2023 ai nn 7486/5700 del sig. OMISSISo nato a OMISSIS (AI) il OMISSIS e deceduto in OMISSIS il OMISSIS, in favore del coniuge OMISSIS e del figlio OMISSIS, il tutto derivante dall' Atto di compravendita stipulato dal OMISSIS Roberto in OMISSIS in data 07.11.2007, rep. 208987, racc. 45072, trascritto in data 17.11.2007 ai nn 10243/6251.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che da accertamento eseguito presso l' Agenzia delle Entrate, si è riscontrato che il codice fiscale corretto attribuito alla Sig. OMISSIS risulta OMISSIS come indicato nella nota di trascrizione del pignoramento (il quale non è mai stato variato dalla sua attribuzione), mentre risulta errato il C.F. OMISSIS indicato nell'Atto OMISSIS del 07/11/2007 e nella relativa trascrizione del 17/11/2007 ai N.10243/6251 nonché nelle visure catastali

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/04/2007** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/04/2007 al 07/11/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che è stata trascritta integrazione tacita di eredità in data 11.10.2023 ai nn 7486/5700 del sig. OMISSISo nato a OMISSIS (AI) il OMISSIS e deceduto in OMISSIS il OMISSIS, in favore del coniuge OMISSIS e del figlio OMISSIS, il tutto derivante dall' Atto di compravendita stipulato dal OMISSIS Roberto in OMISSIS in data 07.11.2007, rep. 208987, racc. 45072, trascritto in data 17.11.2007 ai nn 10243/6251.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che da accertamento eseguito presso l' Agenzia delle Entrate, si è riscontrato che il codice fiscale corretto attribuito alla Sig. OMISSIS risulta OMISSIS come indicato nella nota di trascrizione del pignoramento (il quale non è mai stato variato dalla sua attribuzione), mentre risulta errato il C.F. OMISSIS indicato nell'Atto OMISSIS del 07/11/2007 e nella relativa trascrizione del 17/11/2007 ai N.10243/6251 nonché nelle visure catastali

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B



7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dionigi Motta n.13

Numero pratica: 48

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Licenza per costruire una casa a due piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 18/06/1970 al n. di prot. 48

Abitabilità/agibilità in data 25/03/1971 al n. di prot. 48

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Dionigi Motta n.13

Numero pratica: 4935

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria

Per lavori: Costruzione bassi fabbricati destinati a box auto e vani tecnici (magazzini e sgomberi) in sanatoria

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 07/11/2007 al n. di prot. 4935

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: trasformazione riscaldamento da centralizzato ad autonomo senza titolo edilizio, tramezze piano cantina non indicate nella Licenza di Costruzione n.48 del 18/06/1970

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: trasformazione riscaldamento da centralizzato ad autonomo senza titolo edilizio, tramezze piano cantina non indicate nella Licenza di Costruzione n.48 del 18/06/1970

CILA in sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: Importi stimati per costi tecnici e sanzioni da verificarsi al momento della presentazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n 25 del 21/05/1999 Approvato con Delibera G.R. n 6-593 in data 31/07/2000
Zona omogenea:	Zone B -aree edificate negli aggregati urbani
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Art.7 "Zone B"

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n 25 del 21/05/1999 Approvato con Delibera G.R. n 6-593 in data 31/07/2000
Zona omogenea:	Zone B -aree edificate negli aggregati urbani
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Art.7 "Zone B"

Note sulla conformità:

Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: BDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio posto al piano rialzato (1 f.t.) in fabbricato su due piani f.t. formato da quattro unità immobiliari e composto da: ingresso, cucina, angolo cottura, bagno, tre camere, balcone al piano rialzato; cantina al piano interrato. L'edificio principale è un fabbricato costruito con Licenza di Costruzione del 1970 disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato; la struttura portante è in muratura e c.a., il tetto con copertura a falde, la facciata principale rivestita con parti in mattoni, mentre quella retrostante in intonaco. La dotazione di impianti nel fabbricato comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda autonomo. I pavimenti interni dell'unità immobiliare sono in piastrelle di graniglia, le pareti rifinite a gesso tinteggiato, i serramenti esterni in ferro con tapparelle, le porte interne in legno tamburato. Il locale cantina al piano interrato presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in intonaco non tinteggiato.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:



OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: rialzato (1 f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.851 sub.1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta essere in discrete condizioni di manutenzione generali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: ferro
Infissi interni	materiale: legno tamburato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in graniglia
Portone di ingresso	materiale: legno tamburato
Scale	rivestimento: marmo

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**

Elettrico

Fognatura

Gas

Idrico

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas e termosifoni
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto trasformato da centralizzato ad autonomo senza titolo edilizio
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.r)	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
Balcone (p.r)	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
Cantina (p.S1)	sup lorda di pavimento	28,00	0,20	5,60
		109,00		82,10

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: I-2023

Zona: B1 Centrale/Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 860

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

Unità immobiliare ad uso box-locale sgombero sita nel basso fabbricato al piano terra identificato col mapp.888 adiacente al sedime mapp.851. La superficie lorda è di circa 25 mq, l'ingresso avviene mediante portone a due ante dal mapp. 851 e basculante in metallo dal vicolo privato, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in muratura intonacata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni



Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.888 sub.1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,26

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta essere in scarse condizioni di manutenzione generali e necessita di una ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**

Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **ferro**

Rivestimento materiale: **intonaco di cemento**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box-Loc.sgombero (p.t)	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

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: I-2023

Zona: B1 Centrale/Centro Urbano

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:

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima “sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all’immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '23); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P0 = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui $Vm = P0 \cdot Sb$

dove :

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P0 = prezzo unitario ordinario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Quargento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Annunci immobiliari di privati e agenzie su siti internet;

Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '23);

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

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



Valore medio di mercato prudenziale abitazione 650,00 €/mq

Valore medio di mercato prudenziale box 300,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.365,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (p.r)	75,00	€ 650,00	€ 48.750,00
Balcone (p.r)	1,50	€ 650,00	€ 975,00
Cantina (p.S1)	5,60	€ 650,00	€ 3.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.365,00
Valore corpo			€ 53.365,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.365,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.365,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box-Loc.sgombero (p.t)	25,00	€ 300,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.500,00
Valore corpo			€ 7.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	82,10	€ 53.365,00	€ 53.365,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	25,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.173,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Le unità immobiliari oggetto di stima (alloggio-box) risultano distinte ed indivisibili per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche, pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento dei fabbricati stessi

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.692,00
---	--------------------



Allegati

- Documentazione fotografica
- Planimetrie con sviluppo superfici lorde
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Copia Concessioni Edilizie
- Estratto PRG
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Tabella valori (O.M.I.) Agenzia delle Entrate.
- Copia Atto Notaio Mussa del 30/051970 rep.41422/9052 relativo a servitù
- Notifiche relazione CTU ex. art.173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:

04-12-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli

