

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: -----

contro: -----

N° Gen. Rep. **197/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2023 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Geom Alberto Pelletta
Codice fiscale: PLLLRT61B04B954N
Studio in: VIA SEMINARIO 4 - 15057 TORTONA
Telefono: 0131820122
Fax: 0131820122
Email: pelletta@studioavi.it
Pec: alberto.pelletta@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Martiri della Libertà n. 2 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 16, particella 1853, subalterno 19, indirizzo Piazza Martiri della Libertà, scala A, interno 2, piano S1-1, comune Pontecurone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie 90, rendita € 468,68

Lotto: 002

Corpo: A - box auto

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

foglio 16, particella 1853, subalterno 5, indirizzo Via Genova n. 21/D, interno 2, piano T, comune Pontecurone, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, superficie 17, rendita € 35,12

Bene: Strada Casalnoceto - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 003

Corpo: A - capannone

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

foglio 17, particella 280, indirizzo Strada Casalnoceto, piano T, comune Pontecurone, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 282, superficie 513, rendita € 626,25

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Martiri della Libertà n. 2 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A - box auto

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Strada Casalnoceto - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 003

Corpo: A - capannone

Occupato

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Martiri della Libertà n. 2 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A - box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Strada Casalnoceto - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 003

Corpo: A - capannone

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Martiri della Libertà n. 2 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Creditori Iscritti:

Lotto: 002

Corpo: A - box auto

Creditori Iscritti:

Bene: Strada Casalnoceto - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 003

Corpo: A - capannone

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Piazza Martiri della Libertà n. 2 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A - box auto

Comproprietari: Nessuno

Beni: Strada Casalnoceto - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 003

Corpo: A - capannone

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Martiri della Libertà n. 2 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A - box auto

Misure Penali: NO

Beni: Strada Casalnoceto - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 003

Corpo: A - capannone

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Martiri della Libertà n. 2 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A - box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Strada Casalnoceto - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 003

Corpo: A - capannone

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Martiri della Libertà n. 2 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 64.000,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 8.500,00

Bene: Strada Casalnoceto - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 43.000,00

Beni in **Pontecurone (AL)**
Località/Frazione
Piazza Martiri della Libertà n. 2

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 29-09-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Martiri della Libertà n. 2

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 16, particella 1853, subalterno 19, indirizzo Piazza Martiri della Libertà, scala A, interno 2, piano S1-1, comune Pontecurone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie 90, rendita € 468,68

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987; - VARIAZIONE del 01.01.1992

Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del 11.09.2014 Pratica n. AL0193161 in atti dal 11.09.2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTI; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 32,11

Confini: Per alloggio: vuoto su Corso Palmiro Togliatti, vuoto sui giardini di Piazza Martiri della Libertà, altre unità immobiliari e vano scala comune; per la cantina: corridoio comune, altre unità immobiliari e terrapieno verso i giardini di Piazza Martiri della Libertà.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 750,00 (con il box auto).

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: 32,11

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario:

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 545/1974

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di condominio di alloggi denominato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1974 al n. di prot. 545

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1978 al n. di prot. -

Numero pratica: 545 bis/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante per sistemazione interna di costruzione ad uso abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/1977 al n. di prot. -

Rilascio in data 27/12/1977 al n. di prot. 49

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1978 al n. di prot. -

Numero pratica: 545 bis 1/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova destinazione e sistemazione di locali al fabbricato Residenza

Oggetto: opere di completamento

Presentazione in data 02/06/1978 al n. di prot. -

Rilascio in data 23/11/1978 al n. di prot. 78

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1978 al n. di prot. -

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale approvata con delibera della Giunta Regionale Piemonte in data 12.07.2011 n. 10-2313
Zona omogenea:	Zona residenziale R2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,20 mc/mq - It = 0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	33% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	m 7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - appartamento**

Appartamento al primo piano (secondo fuori terra) distinto con il numero interno 2, facente parte del complesso immobiliare denominato CONDOMINIO I PINI sito in Comune di Pontecurone (AL) Piazza Martiri della Libertà, composto da soggiorno, cucina con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi, oltre a cantina nel piano seminterrato, distinta con il numero interno 2.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: 1 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: falde a padiglioni materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e tamponamenti in muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro singolo e doppio serramento in alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
-----------------	--

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet e piastrelle di ceramica nel bagno condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata materiale: ferro rivestita in legno condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: non riscontrata
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non riscontrata
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: non riscontrata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978
Impianto a norma	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia funzionante a gas
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978
Impianto a norma	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al primo piano	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
balconi coperti al primo piano	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	8,00	0,20	1,60
		119,00		106,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona, delle normative urbanistiche, della situazione del mercato immobiliare, della tipologia costruttiva del fabbricato, della presenza di zone adibite a verde e parcheggi, della rumorosità e salubrità, del collegamento alle principali vie di comunicazione, dell'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici sia privati, delle finiture dell'unità immobiliare, della distribuzione planimetrica dei vani, della loro ampiezza e luminosità, della consistenza, del grado di conservazione e manutenzione. La valutazione sarà basata sul concetto di attualità, criterio che è fondato sull'esplorazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Nel caso specifico, il sottoscritto Perito utilizzerà il metodo di confronto di mercato (Market Approach), utilizzando quali prezzi di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alcuni prezzi di immobili simili in vendita nel Comune di Pontecurone, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Pontecurone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pontecurone;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.780,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al primo piano	102,00	€ 600,00	€ 61.200,00
balconi coperti al primo piano	2,70	€ 600,00	€ 1.620,00
cantina al piano seminterrato	1,60	€ 600,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.780,00
Valore corpo			€ 63.780,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.780,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 63.780,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	106,30	€ 63.780,00	€ 63.780,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento € 220,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.000,00

Lotto: 002

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

Data di presentazione: 29-09-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - box auto.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Martiri della Libertà n. 2****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 16, particella 1853, subalterno 5, indirizzo Via Genova n. 21/D, interno 2, piano T, comune Pontecurone, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, superficie 17, rendita € 35,12

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30.06.1987; - VARIAZIONE del 01.01.1992

Variazione del quadro tariffario; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del 03.05.2016 Pratica n. AL0057582 in atti dal 03.05.2016

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,54Confini: Cortile comune, vano scala comune, corridoio comune e box distinto con il numero 1.**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

- Trascrizione pregiudizievole:

- Trascrizione pregiudizievole:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - box auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 750,00 (con l'appartamento).

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: 1,54

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario:

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 545/1974

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di condominio di alloggi denominato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1974 al n. di prot. 545

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1978 al n. di prot. -

Numero pratica: 545 bis/1977

Intestazione: Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante per sistemazione interna di costruzione ad uso abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/1977 al n. di prot. -

Rilascio in data 27/12/1977 al n. di prot. 49

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1978 al n. di prot. -

Numero pratica: 545 bis 1/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova destinazione e sistemazione di locali al fabbricato Residenza

Oggetto: opere di completamento

Presentazione in data 02/06/1978 al n. di prot. -

Rilascio in data 23/11/1978 al n. di prot. 78

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1978 al n. di prot. -

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale approvata con delibera della Giunta Regionale Piemonte in data 12.07.2011 n. 10-2313
Zona omogenea:	Zona residenziale R2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 1,20 mc/mq - It = 0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	33% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	m 7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Box auto al piano cortile, distinto con il numero 2.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a. e tamponamenti in muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona, delle normative urbanistiche, della situazione del mercato immobiliare, della tipologia costruttiva del fabbricato, della presenza di zone adibite a verde e parcheggi, della rumorosità e salubrità, del collegamento alle principali vie di comunicazione, dell'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici sia privati, delle finiture dell'unità immobiliare, della distribuzione planimetrica dei vani, della loro ampiezza e luminosità, della consistenza, del grado di conservazione e manutenzione. La valutazione sarà basata sul concetto di attualità, criterio che è fondato sull'esplorazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Nel caso specifico, il sottoscritto Perito utilizzerà il metodo di confronto di mercato (Market Approach), utilizzando quali prezzi di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alcuni prezzi di immobili simili in vendita nel Comune di Pontecurone, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Pontecurone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pontecurone;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

8.3 Valutazione corpi:

A - box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	19,00	€ 450,00	€ 8.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.550,00
Valore corpo			€ 8.550,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 8.550,00	€ 8.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

arrotondamento € -50,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.500,00

Beni in **Pontecurone (AL)**

Località/Frazione

Strada Casalnoceto

Lotto: 003

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

Data di presentazione: 29-09-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - capannone.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Strada Casalnoceto**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

foglio 17, particella 280, indirizzo Strada Casalnoceto, piano T, comune Pontecurone, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 282, superficie 513, rendita € 626,25

Derivante da: - COSTITUZIONE del 25.06.2002 Pratica n. 155246 in atti dal 25.06.2002 COSTITUZIONE; - VARIAZIONE del 25.06.2002 Pratica n. 171056 in atti dal 12.07.2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO; - VARIAZIONE del 25.06.2002 Pratica n. AL0026006 in atti dal 09.02.2004 DATA DI VALIDITA' DAL 25.06.2002; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del 09.08.2016 Pratica n. AL0104083 in atti dal 09.08.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO; - VARIAZIONE del 09.08.2016 Pratica n. AL0104086 in atti dal 09.08.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

Confini: Strada Comunale Casalnoceto, Mappali 277, 276, 288 e 112 del Foglio 17

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento della mappa catastale, a seguito dell'avvenuta demolizione della copertura della concimaia.

Regolarizzabili mediante: Stesura tipo mappale e stesura variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento mappa

Redazione di tipo mappale in deroga: € 1.000,00

Redazione variazione catastale con procedura DOCFA: € 400,00

Oneri Totali: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da -----

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

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

- Trascrizione pregiudizievole:

- Trascrizione pregiudizievole:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - capannone

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario:

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 713/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione di Costruzione

Per lavori: Costruzione di capannone ad uso ricovero attezzi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/06/1978 al n. di prot. -

Rilascio in data 25/07/1978 al n. di prot. 81

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1979 al n. di prot. -

Numero pratica: 713 bis/1979

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione di Costruzione

Per lavori: Variante al fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/10/1979 al n. di prot. -

Rilascio in data 11/10/1979 al n. di prot. 154

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1979 al n. di prot. -

Numero pratica: 4/2002

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo

Oggetto: cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 29/11/2001 al n. di prot. 5809

Rilascio in data 25/03/2002 al n. di prot. 4

Abitabilità/agibilità in data 05/07/2002 al n. di prot. 3384/3505

Numero pratica: 26/2002

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere di variante alla Conc. Edil. n. 4/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/05/2002 al n. di prot. 2245

Abitabilità/agibilità in data 05/07/2002 al n. di prot. 3384/3505

Numero pratica: 1671/1992

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di nuovo pozzo domestico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/03/1992 al n. di prot. 883

Rilascio in data 06/05/1992 al n. di prot. 1091

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale al Piano Regolatore Generale

	Comunale approvata con delibera della Giunta Regionale Piemonte in data 12.07.2011 n. 10-2313
Zona omogenea:	Zona Agricola A1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia - mutamento destinazione d'uso
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Remo Rissotti in data 18.03.2002 rep. 86211 racc. 14077.
Obblighi derivanti:	Mantenimento della destinazione d'uso del fabbricato come artigianato di servizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A - capannone**

Capannone prefabbricato, ad uso artigianato di servizio, composto da ingresso, locale ad uso laboratorio, magazzino, deposito, ufficio, spogliatoio e servizi, con annessa area cortilizia.

L'immobile risulta attualmente privo di approvvigionamento idrico perché il diritto di utilizzo del pozzo esistente sulla proprietà confinante risulta scaduto, come evidenziato dai patti contrattuali riportati nell'atto a rogito Notaio Remo Rissotti in data 22.03.2001 rep. 81460.

Si precisa, inoltre, che la zona, in cui è ubicato il fabbricato, è sprovvista di rete idrica comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **300,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.p.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a e tamponamenti in pannelli prefabbricati** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **u-glass** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **fibrocemento eternit** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **parte in battuto di cemento e parte in ghiaia** condizioni: **sufficienti**

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

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **canaline esterne** tensione: **380V** condizioni: **non funzionante**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC**
recapito: **fossa imhoff e pozzo a tenuta** ispezionabilità : **sufficiente**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
condizioni: **non funzionante****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Note	Non funzionante

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone ad uso artigianale	sup lorda di pavimento	300,00	1,00	300,00
		300,00		300,00

Pertinenze

A - capannone
1. Cortile Valore a corpo: € 0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona, delle normative urbanistiche, della situazione del mercato immobiliare, della tipologia costruttiva del fabbricato, della presenza di zone adibite a verde e parcheggi, della rumorosità e salubrità, del collegamento alle principali vie di comunicazione, dell'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici sia privati, delle finiture dell'unità immobiliare, della distribuzione planimetrica dei vani, della loro ampiezza e luminosità, della consistenza, del grado di conservazione e manutenzione. La valutazione sarà basata sul concetto di attualità, criterio che è fondato sull'esplorazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Nel caso specifico, il sottoscritto Perito utilizzerà il metodo di confronto di mercato (Market Approach), utilizzando quali prezzi di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alcuni prezzi di immobili simili in vendita nel Comune di Pontecurone, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Pontecurone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pontecurone;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

8.3 Valutazione corpi:**A - capannone. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone ad uso artigianale	300,00	€ 150,00	€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.000,00
Valore corpo			€ 45.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - capannone	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso	300,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00

	Cortile			
--	---------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.400,00
arrotondamento	€ -600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.000,00
---	--------------------

Allegati

- 1 - Visure catastali storiche
- 2 - Mappe catastali
- 3 - Planimetrie catastali
- 4 - Rilievo stato di fatto
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - Visure ipotecarie
- 7 - Spese condominiali
- 8 - Contratto di locazione Lotto 3

Data generazione:

16-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom Alberto Pelletta