
Tribunale di Alessandria

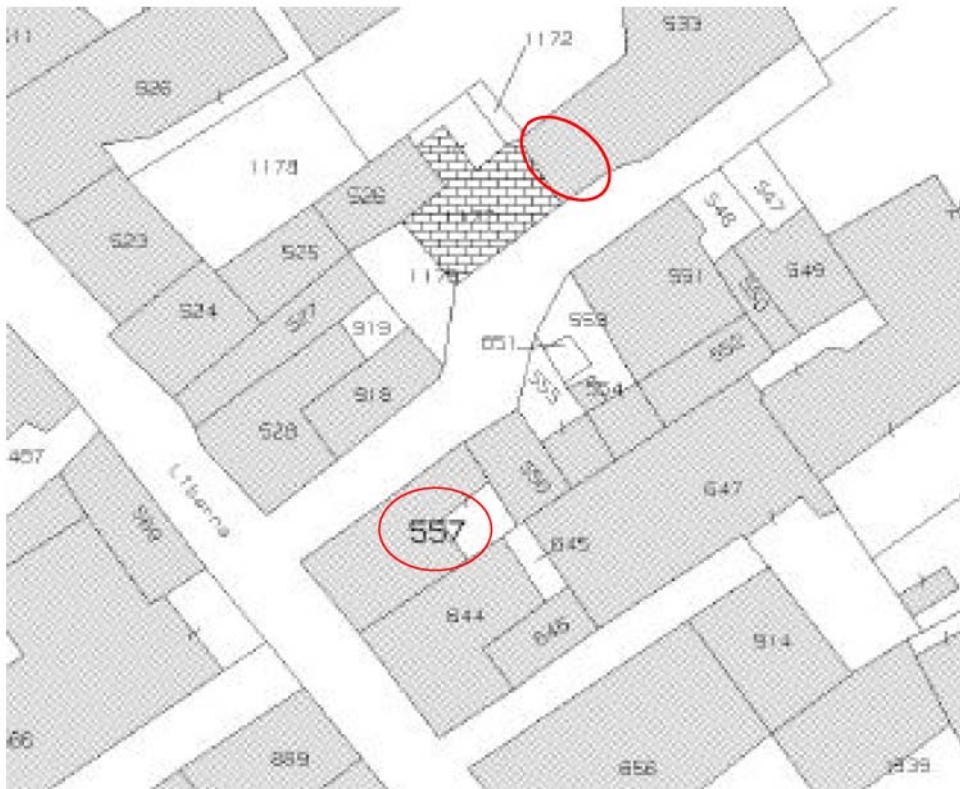
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Siena Mortgages 09-6 S.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **129/2022**

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Mariano Ghio
Codice fiscale: GHIMRN55C30F965Q
Studio in: Via Girardengo 105 - Novi Ligure
Telefono: 0143 322096 – 335 6780683
Email: marianoghio@libero.it
Pec: mariano.ghio@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Vico Benedetti 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001

Corpo: A - alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

_____ foglio 5,
particella 557 sub. 9, indirizzo vico Debenedetti 4, piano T-1-2- 3 – S1, categoria A/2, classe 2,
consistenza 16 vani, superficie 263, rendita € 1.115,55

Corpo: B - box

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

_____ foglio 5,
particella 533, subalterno 1, indirizzo Vico Debenedetti 5, piano T-1, categoria C/6, classe 2,
consistenza 27 mq., superficie 34, rendita € 50,20

2. Stato di possesso

Beni:

Lotto: 001

Corpo: A – alloggio in Vico Benedetti 4 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Libero

Corpo: B – box Vico Benedetti 5 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001

Corpo: A - alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni: Vico Benedetti 4 e 5 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001

A – alloggio

B- box

Creditori Iscritti: Siena Mortgages 09-6 S.r.l., Banca Antonveneta S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Vico Benedetti 4 e 5 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001

Corpo: A - alloggio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vico Benedetti 4 e 5 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001

Corpo: A - alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: B - box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vico Benedetti 4 e 5 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001

Corpo: A - alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vico Benedetti 4 e 5 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 55.196,28

PREMESSE

L'oggetto della presente procedura esecutiva riguarda un all'alloggio, di cui al mapp. 557, e da un box posto a breve distanza dall'unità abitativa.

L'edificio di cui al già citato mapp. 557 era composto, nella sua interezza, da un alloggio (sub. 5) e da un piccolo negozio **non oggetto** della presente esecuzione immobiliare, come evincibile dal Contratto di Mutuo Fondiario.

Dalle visure catastali il sub. 5 è stato soppresso, per intervenute variazioni catastali effettuate dall'esecutata, per cui si è ritenuto di procedere a ricerche storiche presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria.

Dal confronto delle planimetrie catastali si è rilevato che è stata modificata la perimetrazione dell'originario alloggio aggregando un disimpegno ed un bagno al negozio che, si ribadisce, non è oggetto di pignoramento.

Quanto detto è stato segnalato all'ILL.ma Giudice ed è stata autorizzata la variazione catastale, allegata alla presente relazione estimativa, al fine di identificare correttamente la perimetrazione dell'alloggio ora divenuto sub. 9 (ex sub. 5 e sub. 6).

A vendita avvenuta si dovrà procedere alla chiusura della porta di collegamento tra il negozio ed il disimpegno – bagno, previo deposito, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Arquata della pertinente pratica edilizia.

I relativi costi sono stati determinati e sottratti alla valutazione finale dell'immobile.

Beni in Arquata Scrivia (AL)
Vico Benedetti 4 -5

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vico Benedetti 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] P, foglio 5,
particella 557, subalterno 9, indirizzo Vico Debenedetti 4, piano T-1-2- 3 – S1, categoria A/2,
classe 2, consistenza 16 vani, superficie 263, rendita € 1.115,55

Derivante da:

- il sub. 6 e 7 derivano per divisione prot. AL0108063 del 20/04/2012 del sub. 5
- il sub. 5 deriva per variazione prot. AL026077 del 11/09/2008 dei sub. 2,3,4
- sub. 7 è stata soppressa con variazione prot. AL0107639 del 24/08/2016

- il sub. 9 è stata costituita per soppressione dei sub. 6 e 8 per frazionamento e fusione in data 09/01/2022 prot. AL0001247

Confini: Vico Debenedetti, mappali 644, 645, 556 ed altra unità immobiliare del mappale 577 (negoziario ora sub. 10).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vico Benedetti 5

Quota e tipologia del diritto

1 [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] foglio 5,

particella 533, subalterno 1, indirizzo Vico Debenedetti 5, piano T-1, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq., superficie 34, rendita € 50,20

Confini: Vico Debenedetti, mappali 1177-1172, altra unità immobiliare del mappale 533

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi ,in loco, inesistenti; sono presenti parcheggi pubblici ad una distanza di circa 200 ml.

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

Servizi offerti dalla zona: stazione ferroviaria, casello autostradale, centri commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria , servizio autobus per il collegamento con le località della zona.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arquata Scrivia (AL), Vico Benedetti 4

Libero

Identificativo corpo: B - box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Vico Benedetti 5

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Siena Mortgages 09-6 S.r.l. [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario in data 06/05/2022 ai nn. 2045 trascritto a Novi Ligure in data 23/06/2022 ai nn. 2968/2341.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca annotata a favore di Banca Antonveneta S.p.a. [redacted] derivante da ipoteca volontaria a rogito di Not. Gianluigi Bailo in data 30/09/2008 ai nn. 120937/18584; iscritta a Novi Ligure in data 03/10/2008 ai nn. 4938/966; importo ipoteca: € 226.000,00; importo capitale: € 113.000,00;

note: interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la signora [redacted]; si rileva la restrizione di beni del 08/10/2012 ai numeri 3683/361 a favore di Banca Antonveneta Spa sede in Bologna (BO), codice fiscale 02691680280 e contro [redacted] con la quale viene svincolato il mappale 557 sub.7.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio e B - box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arquata Scrivia (AL), Vico Benedetti 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Millesimi di proprietà: non presenti in quanto appartenente ad un unico proprietario (alloggio e negozio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Identificativo corpo: B - box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Vico Benedetti 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI limitatamente al p. terreno.

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

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

Proprietario: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted];

in forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Gianluigi Bailo, in data 30/09/2008, ai nn. 120936/18583; trascritto a Novi Ligure, in data 03/10/2008, ai nn. 4937/3403.

Proprietari: a [REDACTED] i quali divennero proprietari per la quota di 1/3 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria, in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 10/04/2007 previo testamento pubblico attivato dal Not. Franco Borghero di Novi Ligure in data 17/04/2007 rep. 51972/16937, registrato a Novi Ligure, in data 03/05/2007, al n. 308; trascritto a Novi Ligure, in data 27/12/2007, ai nn. 7224/4807.

Proprietario: a [REDACTED] il quale divenne proprietario, per la quota di 1/1, per successione per legge, in morte di [REDACTED] [REDACTED], deceduta in data 20/12/2005, in forza di denuncia di successione; registrata a Novi Ligure, in data 28/11/2006, ai nn. 41/982; trascritto a Novi Ligure, in data 26/01/2007, ai nn. 494/335.

Proprietario: a **Rosa Tinelli** che divenne proprietaria:

- relativamente al mapp. 533/1 del Fg. 5 (box) per giusti titoli anteriori al ventennio
- relativamente all'originario mapp. 557 sub. 1-2-3-4 del Fg 5 (negozi e alloggi) per la quota di 1/2 per successione alla zia materna signora [REDACTED], proprietaria al ventennio, nata ad Arquata Scrivia il 1° gennaio 1899, deceduta il 20 marzo 1993 previo testamento olografo depositato in atti del Notaio Franco Borghero di Novi Ligure con verbale in data 12 maggio 1993 ed ivi registrato in termini, come si evince dalla denuncia di successione numero 23 vol. 780 Ufficio registro di Novi Ligure, ivi trascritta il 12 febbraio 1994 reg. part. Vol. 1655 n. 555
- per la restante quota di 1/2 in virtù di certificato di denunciata successione per legge, in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 21/04/1960; registrata a Novi Ligure, in data 16/11/2006, ai nn. 23/982; trascritta a Novi Ligure, in data 24/01/2007, ai nn. 462/307.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio e B - box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vico Benedetti 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne

Presentazione in data 13/03/2012 al n. di prot. 5068

Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vico Benedetti 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria per opere interne

Per lavori: Opere già eseguite consistenti in modifiche interne creazione di nuovo servizio igienico e adeguamento impiantistico

Presentazione in data 27/09/2016 al n. di prot. 14510

Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

7.2 Conformità urbanistica:

Si riportano le Norme di Attuazione principali con gli interventi ammissibili.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A2 - Aree residenziali A2 di insediamento storico di classe 2 -
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 – Aree di insediamento storico 1. E' da intendersi area di insediamento storico, la parte del territorio Comunale delimitata a norma dell'art. 24 della L.R. 05.12.77 n.56 e success. modifiche ed integrazioni secondo i criteri dell'art. 81 della Legge stessa. In tale area il P.R.G.C. si attua per intervento diretto, ad eccezione dei comparti di recupero che verranno indicati nella specifica tavola in scala 1:1000, per i quali è obbligatorio il Piano di Recupero ex art. 41 bis della L.R. 05.12.77 n.56 e succ. modif. ed integrazioni. Non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici se non limitatamente alle parti degradate e nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'edificio stesso; nel caso in cui gli edifici presentino interamente le strutture degradate la demolizione e ricostruzione è consentita previa formazione del Piano di Recupero ex art. 41 bis della L.R. 05.12.77 n.56 e successive modifiche ed integrazioni. E' ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione della densità di edificazione esistente. Il Comune può individuare i comparti per i quali è anche obbligatorio l'intervento preventivo, con carattere pubblico o privato, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.C. Le aree di insediamento storico A sono le seguenti delimitate nelle tavole del Piano Regolatore Generale Comunale: - Area centrale

A2; Si precisa che: per gli interventi su edifici vincolati per effetto del D.Lgs. n°42/2004, occorre acquisire l'autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per il Piemonte, mentre per i Piani di Recupero o Particolareggiati interni ai Centri Storici, è richiesto il parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., ai sensi dell'art.7, comma 3, della L.R. n.32/2008.

**** Omissis****

AREA CENTRALE A2 L'area A2 comprende quelle parti dell'area centrale urbana successive all'insediamento originario. I tipi di intervento edilizio ammessi sulle singole unità immobiliari su complessi ed aree immobiliari sono quelli previsti dalla tavola di P.R.G.C. in scala 1:1000, "Sviluppo del nucleo storico" e precisamente per: C) **EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE:** - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - cambio di destinazione d'uso compatibile; - sopraelevazione per adeguamento ai limiti minimi imposti dal D.M. 05.07.75 per le residenze e dall' A.S.L. per gli esercizi commerciali, senza aumento della superficie utile. Nel caso di straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia, potrà comunque essere mantenuta l'altezza di interpiano originaria. - Ampliamento una-tantum di edifici di civile abitazione unifamiliare in misura non superiore a mq. 10 di superficie utile abitabile, così come definita dal D.M. 10.05.77 n. 801, per l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale. Non sono ammessi ampliamenti mediante corpi aggettanti e/o sbalzo. Nel caso di intervento congiunto di sopraelevazione ed ampliamento, quest'ultimo può essere realizzato con altezza pari a quella ottenuta con la sopraelevazione. - E' consentita la realizzazione di autorimesse all'interno dei volumi esistenti ed ai bassi fabbricati. Ove ciò non fosse possibile, si rimanda all'art. 34 che disciplina l'edificazione delle autorimesse. D) **EDIFICI CONGRUENTI CON IL TESSUTO STORICO:** - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A; - ristrutturazione edilizia di tipo B; - cambio di destinazione d'uso compatibile; - sopraelevazione per adeguamento

ai limiti minimi imposti dal D.M. 05.07.75 per le residenze e dall' A.S.L. per gli esercizi commerciali, senza aumento della superficie utile; - ampliamenti una-tantum, così come definito alla lettera A), limitatamente ai fabbricati di civile abitazione unifamiliare. E' consentita la realizzazione di autorimesse all'interno dei volumi esistenti ed ai bassi fabbricati. Ove ciò non fosse possibile, si rimanda all'art. 34 che disciplina l'edificazione delle autorimesse. Nel caso di straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia, potrà comunque essere mantenuta l'altezza di interpiano originaria. EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A; - ristrutturazione edilizia di tipo B; - cambio di destinazione d'uso compatibile; - demolizione e ricostruzione con tipologia adeguata. PER TUTTI I TIPI DI INTERVENTO PRECISATI ALLE LETTERE C) - D) - E) - valgono le definizioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.84 pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte n.19 del 09.05.84. F) AREE ED EDIFICI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A; - ristrutturazione edilizia di tipo B; -ampliamenti; - sopraelevazioni; - cambio di destinazione d'uso compatibile. Per le aree e gli immobili assoggettati a Piano di Recupero, in assenza di questo, non è consentito in alcun caso il cambio di destinazione d'uso. Gli interventi edilizi ammessi al di fuori del Piano di Recupero sono: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; I Piani di Recupero sono attuati: - dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, - dal Comune nei seguenti casi: a) per gli interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica e/o diretti alla costruzione di abitazioni anche avvalendosi dell'A.T.C., tali interventi potranno essere altresì attuati tramite il convenzionamento con i privati; b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni; c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità di intervento in caso di inerzia dei medesimi. L'esproprio può avere luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di recupero, con

	<p>inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno. Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute. Il Comune può affidare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono le opere previste dal Piano di Recupero. Indispensabile, ai fini di corrette modalità di intervento, realizzare il rilievo secondo i requisiti e le modalità esecutive previste per le aree storiche centrali A1. G) AREE INEDIFICABILI - Riguarda gli spazi già oggi inedificati, la cui destinazione viene confermata. Si deve prevedere la sistemazione pavimentata o la sistemazione a verde per giardini, orti; - Sono vietate costruzioni di qualunque tipo, anche di carattere precario, tranne che la costruzione di autorimesse di pertinenza e ad uso esclusivo dei residenti del fabbricato per le unità immobiliari classificate ai punti C) e D). Per gli interventi edilizi è consentita maggiore libertà nell'uso dei materiali e delle tecniche, tuttavia particolare riguardo dovrà essere posto per quei fabbricati che sono a corona dell'Area storica centrale A1. Nelle aree di insediamento storico per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Igienico Edilizia Comunale, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, etc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.</p>
--	--

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

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



Trattasi di edificio, elevato a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed al sottotetto, insistente su area della superficie catastale di mq. 120.

Oltre all'alloggio è presente nel fabbricato un negozio (ora sub. 10) avente accesso dalla via Libarna 106, non oggetto della presente procedura esecutiva.

L'unità abitativa è così composta:

- al piano interrato: due cantine
- al piano terreno: ingresso-corridoio, camera, w.c. e anti wc, androne carraio coperto e piccolo cortile interno, ripostiglio e piccola striscia di area scoperta attualmente interclusa.
- al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, bagno e balcone
- al piano secondo: quattro camere, due bagni, due balconi
- al piano terzo: sottotetto accessibile ma non utilizzabile.

Il tutto collegato con scala interna.

1. Quota e tipologia del diritto

Co

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **406,00**

E' posto al piano: T-1°- 2°- 3°(sottotetto) ed interrato.

L'edificio è stato costruito presumibilmente alla fine del 1800.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre.Condizioni generali dell'immobile.

Dall'esame visivo esterno dell'edificio, nel suo complesso, pur presentando elementi di pregio quali le facciate con dipinture su vico Debenedetti e via Libarna - le mensole dei balconi - ecc., si osserva un mediocre stato manutentivo.

Lo stesso dicasi per gli interni dove, pur in presenza di pavimenti "alla genovese" in buono stato conservativo, il degrado si evidenzia nelle esfoliazioni delle pitturazioni e degli intonaci per infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura nonché il pessimo stato manutentivo di alcune componenti.

La tipologia edilizia dell'epoca viene evidenziata dalla mancanza di disimpegni tra le varie camere.

I successivi ammodernamenti quali, ad esempio, la dotazione di un impianto di riscaldamento con "colonne montanti in vista" e la realizzazione di servizi igienici versano anch'essi in precario stato manutentivo.

La piccola corte interna, accessibile tramite un portone carraio di piccole dimensioni, è delimitata in parte dal fabbricato e in parte da pareti finestrate di altri edifici.

Vi è un'altra piccolissima striscia di terreno tra la parete del negozio e il muro di confine dell'altro edificio di cui al mapp. 644.

La documentazione fotografica allegata meglio evidenzia quanto precedentemente descritto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.**
condizioni: **da ristrutturare**

Copertura tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **non valutabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **pessime**

Infissi interni tipologia: **a battente**

materiale: **legno massello**
condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna prevalente materiale: **marmo alla "genovese" e piastrelle di cemento colorato**
condizioni: **da normalizzare**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno massello**
condizioni: **da normalizzare**

Rivestimento ubicazione: **bagni**
materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **marmo**
condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia e canaline esterne**
tensione: **220V** condizioni: **non verificabile**
conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro**
diffusori: **termosifoni**
condizioni: **non verificabili**
conformità: **non verificabile**
Note: Le tubazioni in ferro per l'alimentazione dei radiatori sono esterne.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Le murature in comunione con altre unità immobiliari sono state conteggiate al 50%.

Al sottotetto, ai balconi ed alle altre entità sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione rispetto all'unità principale.

La scala interna è stata conteggiata una sola volta.

La piccola striscia di area scoperta, attualmente interclusa, non viene conteggiata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	superf. esterna lorda	220,00	1,00	220,00
balconi	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
cantina	superf. esterna lorda	40,00	0,30	12,00
sottotetto accessibile ma non utilizzabile	superf. esterna lorda	98,00	0,10	9,80
ripostiglio esterno	superf. esterna lorda	11,00	0,40	4,40
cortile e androne	sup lorda di pavimento	26,00	0,25	6,50
		406,00		255,45

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



Trattasi di box, facente parte di un edificio di maggiori dimensioni, con sovrastante locale di sgombero, quest'ultimo accessibile tramite piccola botola priva di scala fissa.

La porta basculante ha una dimensione tale che consente il parcheggio di autoveicoli di piccole dimensioni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**.

E' posto al piano: T- 1°.

L'edificio è stato costruito presumibilmente agli inizi del 1900.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,57

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente se relazionato al vetustà.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno c condizioni: non verificabile
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: da normalizzare
Portone di ingresso	tipologia: porta basculante materiale: metallo e legno condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: box materiale: intonaco di calce condizioni: da normalizzare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del box e del locale di sgombero, al piano 1°, è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Le murature in comunione con altre unità immobiliari sono state conteggiate al 50%.

Al locale di sgombero, non comodamente accessibile, è stato applicato un coefficiente di differenziazione rispetto all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
locale di sgombero	superf. esterna lorda	20,00	0,20	4,00
		40,00		24,00

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

Nella determinazione del valore del bene lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando, per quanto possibile, beni simili (Market Comparison Approach -MCA).

Le informazioni sono state assunte da operatori del settore immobiliare, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), da Il Borsino Immobiliare nonché dai siti sul web specializzati nelle vendite immobiliari.

E' stato scelto di non porre in vendita separatamente l'alloggio ed il box, posti tra loro a breve distanza, in quanto, nonostante la già citata modesta dimensione della porta di ingresso dell'autorimessa, può agevolare l'alienazione del bene principale.

In merito alla valutazione dell'alloggio occorre indicare e/o ribadire, sinteticamente, le considerazioni che, a parere dello scrivente, determineranno il più probabile valore di mercato, ossia:

- il bene è ubicato in una "buona zona" ma non vi sono parcheggi pubblici in loco;
- la scelta di non includere il negozio nel contratto di mutuo determinerà un rapporto di "condominialità" che potranno limitare o rendere più problematici gli interventi sulle parti comuni quali, ad esempio, il rifacimento delle facciate – del tetto – ecc.. ma anche le scelte, in caso di ristrutturazione, dell'acquirente;
- l'elevato numero di vani abitabili non disimpegnati, come d'uso negli edifici d'epoca, non risponde alle attuali esigenze abitative;
- le mediocri condizioni del bene potrebbero imporre costosi interventi di manutenzione straordinaria o di risanamento conservativo al fine, per ipotesi, di frazionare l'immobile in due / tre unità abitative tipologicamente più attuali alle richieste del mercato immobiliare.

In conclusione si ritiene che l'immobile in oggetto abbia tutt'ora una modesta appetibilità sul mercato per cui il valore iniziale del bene, basato su tipologie di beni di normali dimensioni e in normale stato manutentivo, sarà percentualmente ridotto.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Arquata Scrivia;
- Ufficio tecnico di Arquata Scrivia;
- Agenzie immobiliari ed proposte di vendita reperibili sui siti specializzati
- OMI alloggi in stato conservativo normale: (min. 550 €/mq – max. 810 €/mq) - box (min. 670 €/mq – max. 810 €/mq)

- Il borsino immobiliare .it : abitazioni in stabili di 2^a fascia (min. €/mq 348 – max. 406 €/mq)

8.3 Valutazione corpi:

A - alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.454,45

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	220,00	€ 340,00	€ 74.800,00
balconi	2,75	€ 340,00	€ 935,00
cantina	12,00	€ 340,00	€ 4.080,00
sottotetto accessibile ma non utilizzabile	9,80	€ 340,00	€ 3.332,00
ripostiglio esterno	4,40	€ 340,00	€ 1.496,00
cortile e androne	6,50	€ 340,00	€ 2.210,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.853,00
Decurtazione percentuale (ved. punto 8.1) 35%	€ -30.398,55
Valore corpo	€ 56.454,45

B - box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	20,00	€ 450,00	€ 9.000,00
locale di sgombero	4,00	€ 400,00	€ 1.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.600,00
Valore corpo	€ 10.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	255,45	€ 56.454,45	€ 56.454,45
B - box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 10.600,00	€ 10.600,00

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%) € 10.058,17

Oneri chiusura della porta di collegamento con il negozio e l'alloggio, € 1.800,00

e pratica edilizia

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 55.196,28

Allegati:

- planimetrie catastali
- documentazione fotografica
- variazione catastale con procedura "Docfa"

Data generazione:
07-01-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Mariano Ghio