

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAIOR SPV S.R.L.**,

contro: 

N° Gen. Rep. **227/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **06-06-2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - edificio residenziale con box auto

Esperto alla stima: Arch **KATIA FARINAZZO**
Codice fiscale: **FRNITA76M44A182L**
Studio In: **VIA GORDARA 21/A ALESSANDRIA**
Email: **kfarinazzo@archiworld.com**
Pec: **katia.farinazzo@archiworld.pec.it**



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Abitazione per 1/1, foglio 21, particella 89, subalterno 2, indirizzo via Bianchi 21, , piano T, comune ISOLA SANT'ANTONIO (E360), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 m2, superficie 19 m2, rendita € Euro 41,21

Derivante da: 1. Atto del 23/05/2008 Pubblico ufficiale CARNEVALE RICCI MARZIANO Sede CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) Repertorio n. 23548 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4808.1/2008 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 16/06/2008 (AL) Repertorio n. 23548 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4808.1/2008 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 16/06/2008

Confini: a Sud, Ovest, Nord con il F.21, part 89, sub 5 a Est con il sub 6

Note: Per poter accedere al sub 2 è necessario attraversare il sub 5. Per accedere da via Bianchi è necessario attraversare il sub 7 individuato come bene comune non censibile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria non rilasciabile dalla banca dati dell'agenzia delle entrate.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: l'immobile è stato oggetto del classamento automatico n. 10 del 2/4/88.

Nuovo Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: A seguito di richiesta per la ricerca della planimetria presso l'archivio storico, l'agenzia delle entrate, in data 16 maggio 2023 comunica che la ricerca nell'archivio di Collegno della planimetria in oggetto, ha dato esito negativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Risulta necessario depositare una nuova planimetria. Planimetria non censita.

*Note generali: L'immobile è stato oggetto del classamento automatico n. 10 del 2/4/88. In data 11 aprile 2023 è stata inviata all'agenzia delle entrate la richiesta della ricerca in archivio storico della planimetria. In data 16 maggio 2023 l'Area Servizi Catastali e Cartografici dell'agenzia delle entrate conferma l'inesistenza della planimetria presso l'archivio.***2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona ai margini del centro abitato, a carattere prevalentemente agricolo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria**Servizi offerti dalla zona:** 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:

Identificativo corpo: A - edificio residenziale

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL), via Bianchi 21

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La signora [redacted] detiene il diritto di Abitazione per 1/1

Identificativo corpo: B - box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Isola Sant'antonio (AL), via Bianchi 21

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La signora [redacted] detiene il diritto di Abitazione per 1/1

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.R.L., contro [redacted] registrato a Unep Tribunale di Alessandria in data 28/07/2022 al nn. iscritto/trascritto a in data 20/09/2022 ai nn. 8567/6117.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA S.P.A. contro [redacted] A rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano in data 28/10/2005 al nn. 21212/8115 in data 11/11/2005 al nn. 14772/3595; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 280.000,00; Note: Debitore non datore: [redacted]

[redacted] Mutuo fondiario

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.R.L., contro [redacted] iscritto/trascritto a in data 01/07/2021 al nn. 6338/4548.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio residenziale

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.R.L., contro [redacted] registrato a Unep Tribunale di Alessandria in data 28/07/2022 al nn. iscritto/trascritto a in data 20/09/2022 ai nn. 8567/6117.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA S.P.A. contro [redacted] A rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano in data 28/10/2005 al nn. 21212/8115 in data 11/11/2005 al nn. 14772/3595; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 280.000,00; Note: Debitore non datore: [redacted]

[redacted] Mutuo fondiario

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.R.L., contro [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 01/07/2021 al nn. 6338/4548.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.R.L., contro [REDACTED] registrato a tribunale di Alessandria in data 28/07/2022 al nn. iscritto/trascritto a in data 20/09/2022 al nn. 8567/6117.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORTONA S.P.A. contro, [REDACTED] A rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano in data 28/10/2005 al nn. 21212/8115 in data 11/11/2005 al nn. 14772/3595; Importo ipoteca: € 560.000,00; Importo capitale: € 280.000,00; Note: Debitore non datore. [REDACTED]

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.R.L., contro [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 01/07/2021 al nn. 6338/4548.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - edificio residenziale

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL), via Bianchi 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Identificativo corpo: B - box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Isola Sant'antonio (AL), via Bianchi 21

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: 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:** [REDACTED]

[REDACTED] In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data 02/08/2008, ai nn. 5292/3458.

Note: il certificato di successione è stato trascritto il 2-05-2008 ai numeri 5292/3458 Accettazione tacita di eredità trascritta il 06-07-2011 ai numeri 6736 RG 44007 a favore di [REDACTED] cettazione tacita di eredità trascritta il 03/10/2022 ai numeri 8889 RG 6355 RP a favore di [REDACTED]

A detta successione ha rinunciato [REDACTED] [REDACTED], atto notaio Marziano Carnevale Ricci in data 21-12-2007, rep 23203/9494 registrato a Tortona (AL) il 07-01-2008 ai n°50/1t

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano, in data 23/05/2008, ai nn. 23548/9749; trascritto a , in data 16/06/2008, ai nn. 7455/4808.

Note: i subalterni 1 e 2 della particella 89, sono stati assegnati in proprietà esclusiva ad [REDACTED] [REDACTED], precisando che detti fabbricati sono gravati del diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 del c.c. a favore di [REDACTED]

L'immobile censito al foglio 21 particella 89 sub 5 è stato originato per variazione a seguiti di divisione del 31-03-2010 dalla particella 89 sub 1.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/11/2001. In forza di denuncia di successione; trascritto a , in data 19/09/1963, ai nn. 4031/4815.

Note: per successione [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/10/2022. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data 03/10/2022, ai nn. 8888/6354.

Note: In morte di [REDACTED] i diritti di 1/2 lui spettanti sugli immobili censiti al Foglio 21 particella 89, A/3 ed 89 sub 2, sono pervenuti a [REDACTED] e ai figli [REDACTED]

[REDACTED] per 2/18 ciascuno per successione ereditaria apertasi il 07/09/2000, per il quale è stato trascritto certificato di successione in data 30/11/2001 ai n.ri 7152 r.p. e 9979 r.g., accettazione tacita eredità trascritta il 03//10 /2022 ai n.ri 8888 rg 6354 rp.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano, in data 28/10/2005, ai nn. 21211/8114; trascritto a , in data 11/11/2005, ai nn. 8073/14771.

Note: Con atto di divisione a stralcio a rogito Notaio Carnevale Ricci Marziano del 28/10/2005, rep 21211/8114, trascritto in data 11/11/2005 rp8073,rg14771, intervenuto con gli eredi di [REDACTED]

[redacted] è stata assegnata la proprietà esclusiva degli immobili censiti al F.21 part 89 sub 1 e 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio residenziale

Titolare/Proprietario: [redacted] . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data 02/08/2008, ai nn. 5292/3458.
 Note: Il certificato di successione è stato trascritto il 2-05-2008 ai numeri 5292/3458 Accettazione tacita di eredità trascritta il 06-07-2011 ai numeri 6736 RG 44007 a favore di [redacted] cettazione tacita di eredità trascritta il 03/10/2022 ai numeri 8889 RG 6355 RP a favore di [redacted] A detta successione ha rinunciato il coniuge [redacted] , atto notaio Marziano Carnevale Ricci in data 21-12-2007, rep 23203/9494 registrato a Tortona (AL) il 07-01-2008 al n°50/1t.

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano, in data 23/05/2008, ai nn. 23548/9749; trascritto a , in data 16/06/2008, al nn. 7455/4808.
 Note: I subalterni 1 e 2 della particella 89, sono stati assegnati in proprietà esclusiva ad [redacted] , precisando che detti fabbricati sono gravati del diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 del c.c. a favore di [redacted] L'immobile censito al foglio 21 particella 89 sub 5 è stato originato per variazione a seguiti di divisione del 31-03-2010 dalla particella 89 sub 1.

Titolare/Proprietario: [redacted] al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data 02/08/2008, ai nn. 5292/3458.
 Note: Il certificato di successione è stato trascritto il 2-05-2008 ai numeri 5292/3458 Accettazione tacita di eredità trascritta il 06-07-2011 ai numeri 6736 RG 44007 a favore di [redacted] Accettazione tacita di eredità trascritta il 03/10/2022 ai numeri 8889 RG 6355 RP a favore di [redacted] A detta successione ha rinunciato il coniuge [redacted] , atto notaio Marziano Carnevale Ricci in data 21-12-2007, rep 23203/9494 registrato a Tortona (AL) il 07-01-2008 al n°50/1t.

Titolare/Proprietario: [redacted] (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano, in data 23/05/2008, ai nn. 23548/9749; trascritto a , in data 16/06/2008, al nn. 7455/4808.
 Note: I subalterni 1 e 2 della particella 89, sono stati assegnati in proprietà esclusiva ad [redacted] , precisando che detti fabbricati sono gravati del diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 del c.c. a favore di [redacted] L'immobile censito al foglio 21 particella 89 sub 5 è stato originato per variazione a seguiti di divisione del 31-03-2010 dalla particella 89 sub 1.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/11/2001 . In forza di denuncia di successione; trascritto a , in data 19/09/1963, ai nn. 4031/4815.

Note: per successione al padre [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/11/2001 . In forza di denuncia di successione; trascritto a , in data 19/09/1963, ai nn. 4031/4815.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/10/2022 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si; trascritto a , in data 03/10/2022, ai nn. 8888/6354.

Note: In morte di [REDACTED] i diritti di 1/2 lui spettanti sugli immobili censiti al Foglio 21 particella 89, A/3 ed 89 sub 2, sono pervenuti a [REDACTED] per 1/6 e a [REDACTED] per 2/18 ciascuno per successione ereditaria apertasi il 07/09/2000, per il quale è stato trascritto certificato di successione in data 30/11/2001 ai n.ri 7152 r.p. e 9979 r.g., accettazione tacita eredità trascritta il 03//10 /2022 ai n.ri 8888 rg 6354 rp.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/10/2022 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si; trascritto a , in data 03/10/2022, ai nn. 8888/6354.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano, in data 28/10/2005, ai nn. 21211/8114; trascritto a , in data 11/11/2005, ai nn. 8073/14771.

Note: Con atto di divisione a stralcio a rogito Notaio Carnevale Ricci Marziano del 28/10/2005, rep 21211/8114, trascritto in data 11/11/2005 rp8073,rg14771, intervenuto con gli eredi di [REDACTED] è stata assegnata la proprietà esclusiva degli immobili censiti al F 21 part 89 sub 1 e 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano, in data 28/10/2005, ai nn. 21211/8114; trascritto a , in data 11/11/2005, ai nn. 8073/14771.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, via Bianchi 21
 Numero pratica: licenza di costruzione n° 4/1975, pratica edilizia n°3/1975, prot. n°333
 Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione entrata e ricavo nuovi vani all'interno - civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/02/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1975 al n. di prot. 333

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio residenziale

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria della licenza di costruzione 4/1975 non compare il pilastro evidente nella camera da letto al piano primo, pilastro che appartiene alla struttura portante principale della copertura, già esistente all'epoca dell'ampliamento. Probabilmente risulta un errore grafico.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: inserimento in planimetria del pilastro nella camera da letto al piano primo

diritti comunali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio residenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 18 del 28/10-2003 - variante generale al p.r.g.c.

Norme tecniche di attuazione:	1) Destinazione urbanistica: Edifici prevalentemente residenziali 2) Classi III b.s. (IIIb2): aree edificate ad altro rischio - ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nuova costruzione, ampliamento, completamento, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia comportante aumento di superficie o volume, non vincolati alla realizzazione di opere di difesa e realizzati a quote compatibili con la piena di riferimento. 3) Delimitazione del centro abitato ai sensi degli art. 3 e 4 del nuovo Codice della Stada approvato con D.Lvo 285 del 30 /04/1992 4) Progetto territoriale operativo del Po Piano d'area: Zona di prevalente interesse agricolo - A1 - Zona senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio residenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 18 del 28/10-2003
Norme tecniche di attuazione:	1) Destinazione urbanistica: Edifici prevalentemente residenziali 2) Classi III b.s. (IIIb2): aree edificate ad altro rischio - ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nuova costruzione, ampliamento, completamento, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia comportante aumento di superficie o volume, non vincolati alla realizzazione di opere di difesa e realizzati a quote compatibili con la piena di riferimento. 3) Delimitazione del centro abitato ai sensi degli art. 3 e 4 del nuovo Codice della Stada approvato con D.Lvo 285 del 30 /04/1992 4) Progetto territoriale operativo del Po Piano d'area: Zona di prevalente interesse agricolo - A1 - Zona

	senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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 - edificio residenziale

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola alle porte della zona centrale di Isola Sant'Antonio presumibilmente costruito agli inizi del 900, come si può constatare dalla tipologia edilizia costruttiva e dai materiali utilizzati. L'edificio è disposto secondo due piani fuori terra. Il corpo collocato nella zona più ad ovest è formato da ingresso su scala, cucina, sala da pranzo, due camere e da ripostiglio sottoscala al piano terra. Al piano primo sono disposte sei camere da letto, due bagni un corridoio e un disimpegno che conduce al terrazzo e alla scala che porta al piano sottotetto, non abitabile. La porzione di edificato verso Est comprende due locali di sgombero al piano terra, con un ulteriore ripostiglio all'interno del locale di sgombero posto a Nord. La caldaia è posta all'interno del locale ripostiglio. Il locale di sgombero al piano primo, non accessibile era precedentemente utilizzato come fienile. La copertura del fienile si protrae verso sud a formare una zona di porticato. I due locali di sgombero al piano terra sono accessibili dall'esterno, uno direttamente dalla zona portico di proprietà, il locale di sgombero rivolto a Nord detiene l'accesso direttamente dal sub 6, creandone una servitù di passaggio. Sul retro del fabbricato principale sono collocati bassi fabbricati individuati come locali di sgombero e ripostigli. L'intero fabbricato è raggiungibile da via Bianchi attraverso il sub 7, bene comune non censibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 604,78

E' posto al piano: terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. media 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile conserva in parte i caratteri tipologici e costruttivi di inizio novecento e in parte, per la zona di ampliamento, degli anni settanta. I materiali e le finiture risalgono a queste epoche. L'immobile per la zona abitata necessita di manutenzione ordinaria, inoltre si osservano, in particolare nella zona di piano terra, zone colpite da umidità da risalita. La camera a Nord e il locale ripostiglio a sud sono pavimentate con mattonelle in cotto disconnesse, i muri perimetrali e l'intradosso del solaio presentano forti distaccamenti di intonaco; i locali sono parzialmente privi di impianti e quelli esistenti sono obsoleti. Al piano primo si osservano fessurazioni su alcune murature interne, presumibilmente nate a seguito dell'ampliamento concessionato negli anni settanta. Il sottotetto e la copertura presentano pessime condizioni

manutentive

Le zone portico e sottoportico necessitano di una ristrutturazione edilizia di tipo pesante, che preveda il rifacimento dell'intera copertura con la sostituzione dell'orditura principale e secondaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare

Solai: tipologia: ferro e laterizio condizioni: sufficienti

Strutture verticali: materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare

Note: i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo

Infissi interni: tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti

Manto di copertura: materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare

Note: la zona del portico è fortemente compromessa e necessita una sostituzione delle orditure principali e secondarie.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco al civile condizioni: da ristrutturare

Pavim. Esterna: materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: zona ingresso, sala pranzo, cucina

Pavim. Interna: materiale: marmo condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: soggiorno al piano terra, alcune camere da letto al piano primo

Pavim. Interna: materiale: parquet condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: alcune camere da letto al piano primo e in parte in corridoio

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: bagni

Pavim. Interna: materiale: cotto condizioni: da ristrutturare

Riferito limitatamente a: locale di sgombero e camera a Nord

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: camere materiale: intonaco condizioni: da ristrutturare

Rivestimento ubicazione: soggiorno materiale: carta da parati condizioni: scarse

Scale posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

**Impianti:
Elettrico**

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Note: non è esistente la dichiarazione di conformità

Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave
condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Riferito limitatamente a: alimentazione da acqua da pozzo di cui non si ha documentazione

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Note: nuova caldaia a metano installata il 30-11-2022

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	dichiarazione di conformità non presente, l'impianto necessita di collaudo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Vaillant ecocompact
Stato impianto	impianto di nuova installazione
Potenza nominale	Pn max 34,7 kw

Epoca di realizzazione/adeguamento	2022-11-30
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La nuova caldaia è stata installata il 30-11-2022. Il libretto della caldaia è esistente e aggiornato, ma non è presente la dichiarazione di conformità su tutto l'impianto termico. Terminali a radiatore e alcuni di questi sono dotati di termostato.

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
---	----

Note generali impianti: L'adduzione dell'acqua è fornita tramite pozzo domestico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina	sup reale lorda	13,39	1,00	13,39
zona pranzo	sup reale lorda	17,22	1,00	17,22
ripostiglio - sottoscala	sup reale lorda	2,87	1,00	2,87
camera pt	sup reale lorda	39,35	1,00	39,35
soggiorno	sup reale lorda	29,62	1,00	29,62
ripostiglio 1 pt	sup reale lorda	17,14	0,25	4,29
ripostiglio 2 pt	sup reale lorda	5,50	0,25	1,38
locale di sgombero 1	sup reale lorda	68,74	0,25	17,19
locale di sgombero 2	sup reale lorda	12,20	0,25	3,05
ripostiglio 3	sup reale lorda	4,46	0,25	1,12
ripostiglio 4	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75
porticato	sup reale lorda	43,10	0,25	10,78
camera 1 p1	sup reale lorda	25,66	1,00	25,66
camera 2 p1	sup reale lorda	29,91	1,00	29,91
camera 3 p1	sup reale lorda	14,36	1,00	14,36
camera 4 p1	sup reale lorda	13,78	1,00	13,78

camera 5 p1	sup reale lorda	12,78	1,00	12,78
camera 6 p1	sup reale lorda	23,74	1,00	23,74
bagno 1 p1	sup reale lorda	6,51	1,00	6,51
bagno 2 p1	sup reale lorda	7,51	1,00	7,51
disimpegno 1	sup reale lorda	5,72	1,00	5,72
disimpegno 2	sup reale lorda	21,93	1,00	21,93
scala 1	sup reale lorda	5,72	1,00	5,72
scala 2	sup reale lorda	5,72	1,00	5,72
terrazzo	sup reale lorda	8,02	0,25	2,01
locale di sgombero- portico p1	sup reale lorda	56,21	0,25	14,05
locale di sgombero- sottotetto	sup reale lorda	106,62	0,25	26,66
		604,78		358,04

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Isola Sant'Antonio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 670

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

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola alle porte della zona centrale di Isola Sant'Antonio presumibilmente costruito agli inizi del 900, come si può constatare dalla tipologia edilizia costruttiva e dai materiali utilizzati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Superficie complessiva di circa mq 26,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile conserva in parte i caratteri tipologici e costruttivi di inizio novecento. Lo stato di conservazione è scarso, la pavimentazione originaria in cotto necessita di ristrutturazione, gli intonaci sono ammalorati e gli impianti elettrici sono obsoleti. Serramenti in legno originari presumibilmente dell'epoca di costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: ferro e laterizio condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare

Note: i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo

Manto di copertura

materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare

Note: la zona del portico è fortemente compromessa e necessita una sostituzione delle orditure principali e secondarie.

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente

rivestimento: intonaco al civile condizioni: da ristrutturare

Pavim. Interna

materiale: cotto condizioni: da ristrutturare

Portone di ingresso

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: da ristrutturare

Rivestimento

materiale: intonaco condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico

tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare

Note: non è esistente la dichiarazione di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	dichiarazione di conformità non presente, l'impianto necessita di collaudo.

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lordi sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale lorda	26,00	1,00	26,00
		26,00		26,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Isola Sant'Antonio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 580

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria del Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Isola Sant'Antonio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della provincia di Alessandria e OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 350,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.293,00.

Si precisa ulteriormente che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno ridurre la valorizzazione minima fornita dall'OMI di circa il 30% indicato, considerando sia le attuali condizioni di mercato sfavorevoli e considerando le condizioni costruttive dell'immobile per il quale non è possibile dare un giudizio di normalità, in quanto lo stato di conservazione e di manutenzione sono in parte scadenti.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cucina	13,39	€ 400,00	€ 5.356,00
zona pranzo	17,22	€ 400,00	€ 6.888,00
ripostiglio - sottoscala	2,87	€ 400,00	€ 1.148,00
camera pt	39,35	€ 300,00	€ 11.805,00
soggiorno	29,62	€ 400,00	€ 11.848,00
ripostiglio 1 pt	4,29	€ 400,00	€ 1.716,00
ripostiglio 2 pt	1,38	€ 400,00	€ 552,00
locale di sgombero 1	17,19	€ 400,00	€ 6.876,00
locale di sgombero 2	3,05	€ 400,00	€ 1.220,00
ripostiglio 3	1,12	€ 400,00	€ 448,00
ripostiglio 4	1,75	€ 400,00	€ 700,00
porticato	10,78	€ 400,00	€ 4.312,00
camera 1 p1	25,66	€ 400,00	€ 10.264,00
camera 2 p1	29,91	€ 400,00	€ 11.964,00
camera 3 p1	14,36	€ 400,00	€ 5.744,00
camera 4 p1	13,78	€ 400,00	€ 5.512,00
camera 5 p1	12,78	€ 400,00	€ 5.112,00
camera 6 p1	23,74	€ 400,00	€ 9.496,00
bagno 1 p1	6,51	€ 400,00	€ 2.604,00
bagno 2 p1	7,51	€ 400,00	€ 3.004,00
disimpegno 1	5,72	€ 400,00	€ 2.288,00
disimpegno 2	21,93	€ 400,00	€ 8.772,00
scala 1	5,72	€ 400,00	€ 2.288,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 227 / 2022			
scala 2	5,72	€ 400,00	€ 2.288,00
terrazzo	2,01	€ 400,00	€ 804,00
locale di sgombero portico p1	14,05	€ 400,00	€ 5.620,00
locale di sgombero sottotetto	26,66	€ 400,00	€ 10.664,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 139.293,00
Valore corpo	€ 139.293,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 139.293,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 139.293,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.400,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	26,00	€ 400,00	€ 10.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.400,00
Valore corpo	€ 10.400,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - edificio residenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	358,04	€ 139.293,00	€ 139.293,00
B - box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 10.400,00	€ 10.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.850,00
cila in sanatoria	€ 1.700,00

Giudizio di comoda divisibilità: I due fabbricati oggetto di stima non sono divisibili

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.543,00
---	--------------

Data generazione:
22-05-2023

