

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Desio e della Brianza SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **160/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-12-2023 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DELLI PAOLI MICHELE**

Custode: **Dott.ssa Paola Barisone**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza a piano sottotetto

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso
Codice fiscale: CRSLSN82A13A182J
Studio in: Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-778518
Email: ing.alessandro.caruso@gmail.com
Pec: alessandro.caruso@ingpec.eu



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza dei Caduti 7B/9 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

intestatari:

- [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

- [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 5, particella 721, subalterno 39, indirizzo Piazza dei Caduti 7, scala B, interno 9, piano 2, comune Arquata Scrivia, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie Totale: 144 m² Totale: escluse aree scoperte: 142 m², rendita € Euro 785,01

2. Stato di possesso

Bene: Piazza dei Caduti 7B/9 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza dei Caduti 7B/9 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza dei Caduti 7B/9 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Creditori Iscritti: Banca di Desio e della Brianza SPA, Studio Rubatto-De Magistris-Dottori Commercialisti Associati, Cherry Bank SPA

5. Comproprietari

Beni: Piazza dei Caduti 7B/9 - Arquata Scrivia (AL) - 15061



Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Piazza dei Caduti 7B/9 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza dei Caduti 7B/9 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza dei Caduti 7B/9 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

Valore complessivo intero: 95.000,00



Beni in Arquata Scrivia (AL)
Piazza dei Caduti 7B/9

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arquata Scrivia (AL) CAP: 15061, Piazza dei Caduti 7B/9

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano secondo (3° F.T.) in edificio condominiale avente due scale, elevato a n. 8 piani f.t. oltre a piano sottotetto e piano interrato, in complesso residenziale di costruzione negli anni 1970, di buona qualità complessiva. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare e una cantina di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] **proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni**
- [redacted] **proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni,**

Catasto Fabbricati:

- foglio 5, particella 721, subalterno 39, indirizzo Piazza dei Caduti 7, scala B, interno 9, piano 2, comune Arquata Scrivia, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie Totale: 144 m² Totale: escluse aree scoperte: 142 m², rendita € Euro 785,01

Derivante da:

[redacted] **iena proprietà ciascuno, è pervenuta per acquisto con atto del 17/02/1972, numero repertorio 3388/6896, Notaio Carlo Chiappuzzo, sede a Gavi, Trascritto nel 1972 al numero di reg. part. 746 da potere di [redacted]**

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,70

Confini:

L'unità immobiliare, ubicata all'interno del fabbricato condominiale a piano secondo, confina:

- a Nord con vano scala condominiale e altra U.I.U.;
- ad Est con il vuoto su spazio condominiale;
- a Sud con il vuoto su piazza dei Caduti;



- ad Ovest con il vuoto su spazio condominiale e altra U.I.U.

La cantina di pertinenza ubicata all'interno del fabbricato condominiale a piano sottotetto, confina:

- a Nord con altra U.I.U.;
- ad Est con corridoio condominiale;
- a Sud con altra U.I.U.;
- ad Ovest con il vuoto su spazio condominiale.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 01/09/2020 Pratica n. AL0048080 in atti dal 01/09/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.11911.1/2020);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 07/10/2013 Pratica n. AL0179223 in atti dal 07/10/2013 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 44733.1/2013);
- VARIAZIONE del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 CREAZIONE ZONA CENSUARIA 001 (n. 11.1/2008);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ci sono alcune lievi differenze non pregiudizievoli tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria catastale.

In particolare si tratta di un varco chiuso che dalla cucina porta al soggiorno e un varco spostato che dal disimpegno porta in cucina.

Tuttavia NON si dichiara la conformità catastale e sarà necessaria la regolarizzazione attraverso l'aggiornamento della planimetria catastale previa pratica di Sanatoria in Comune.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Si tratta di un varco chiuso che dalla cucina porta al soggiorno e un varco spostato che dal disimpegno porta in cucina.

AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Arquata Scrivia, in pieno centro rispetto al concentrico cittadino Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positiva per la centralità della posizione. Il Comune di Arquata Scrivia è caratterizzato da zona collinare posta nel basso Piemonte, al confine tra le Province di Alessandria e Genova, dalle quali dista circa 50 Km, raggiungibili mediante l'autostrada A7, il cui svincolo si trova a Serravalle Scrivia, a circa 5 Km di distanza. Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti. L'immobile in oggetto è un alloggio di tipo civile ubicato in un contesto condominiale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista 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: miste

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure, Serravalle Scrivia.

Attrazioni paesaggistiche: Val Borbera.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Attualmente l'unità immobiliare risulta non abitato. Tuttavia è presente all'interno tutto l'arredamento di proprietà dei Debitori Espropriandi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
A rogito di Bailo Gianluigi in data 26/05/2015 ai nn. 127627/22954
Iscritto/Trascritto in data 28/05/2015 ai nn. 1726/200;
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
A rogito di Tribunale Ordinario Torino in data 20/09/2019 ai nn. 8544/2019
Iscritto/Trascritto in data 02/03/2021 ai nn. 889/106;
Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 5.832,98.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: Ordinanza di condanna;
A rogito di Tribunale di Lodi in data 12/04/2021 ai nn. 420
Iscritto/Trascritto in data 22/12/2022 ai nn. 6077/635;
Importo ipoteca: € 50276,04; Importo capitale: € 50276,04.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO;
A rogito di Tribunale Alessandria in data 31/05/2023 ai nn. 2583
iscritto/trascritto a in data 23/06/2023 ai nn. 3009/2493.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 3200,00 circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Euro 387,22. E' rimasta insoluta la cifra pari a Euro 387,22 riferita all'esercizio 2021/2022. L'attuale esercizio, che ha inizio a Giugno 2022, risultano insolte le rate dal mese corrente sino alla fine di esercizio, Giugno 2023.

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà 23,70.



Millesimi di riscaldamento: 24,87.

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] S.F.
[REDACTED] ta 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

proprietari ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita - a rogito di Carlo Chiappuzzo,

in data 17/02/1972, ai nn. 3388/6896;

trascritto nel 1972, ai nn. /746.

Note: La proprietà viene direttamente da potere di [REDACTED] Società che si è occupata della realizzazione del fabbricato condominiale.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10459

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione caseggiato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 22/12/1965 al n. di prot. 10459

Abitabilità/agibilità in data 15/06/1969 al n. di prot. 4

NOTE: Pratica Edilizia presentata il 20/12/1965, rilasciato il Nulla Osta a Costruire con Verbale n. 13 il 22/12/1965, prot. n.10459 R.C.N. n. 7874. L'abitabilità è stata richiesta in data 28/02/1969 e rilasciata il 15/06/1969 con prot. n. 4 R.C.N. n 6027.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Negli archivi comunali è presente la sola pratica edilizia originaria alla costruzione del caseggiato. Non sono presenti varianti in corso d'opera e pratiche relative ai richiedenti attuali proprietari. Tuttavia NON viene dichiarata la conformità edilizia in quanto la disposizione interna dell'alloggio è difforme a quanto riportato nella pratica edilizia presente agli atti, così come tutta la tavola del Piano Tipo depositato alle origini progettuali, comportante inoltre difformità di prospetti.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Disposizione interna e di prospetto

SANATORIA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE n. 3 "Riordino urbanistico" al P.R.G.C. approvato D.G.R. n. 22-8181 del 11/02/2008
Zona omogenea:	B1 Art. 16 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 16 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1</p> <p>1) - Finalità della norma. La finalità della norma è quella di consentire la sostituzione, la trasformazione, il riuso dell'edificato esistente, anche attraverso radicali trasformazioni e/o sostituzioni, consentendone gli adeguamenti funzionali al ventaglio di destinazioni d'uso ammesse nonché l'eventuale completamento dell'edificazione.</p> <p>2) - Individuazione delle aree residenziali B1. Le tavole di PRGC n. 3A, 3B, 3C,3D in scala 1:2.000 individuano le aree catalogate come zone B1.</p> <p>3) - Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse. Nei perimetri individuati come zone B1 il PRGC prevede il riutilizzo e/o la saturazione delle potenzialità edificatorie consentite: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate dell'art. 14 delle presenti norme.</p> <p>4) - Tipi di intervento consentiti. Con riferimento alle definizioni .del Regolamento Edilizio Comunale, , che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 6) sono:</p> <p>1 - conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;</p> <p>2 - interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;</p> <p>3 - gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, secondo le</p>



tipologie descritte all'art. 4, comma 1, punto 12) delle presenti N.T.d'A..

4 - interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o recuperabili alle destinazioni di zona;

5 - interventi di nuova costruzione: - ampliamento **"una tantum"** per edifici mono-bifamiliari esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri cui al successivo comma 6) con un incremento di volume pari al 20% del volume esistente per ogni Ua residenziale con un massimo di mc. 210; comunque mq 25 di SUL per ciascuna sono sempre consentiti fatti salvi i parametri relativi alla D, Dc, Df: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è **concedibile in alternativa all'esaurimento** di detta potenzialità.

6 - **cambiamento di destinazioni d'uso** comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.

7 - **gli "interventi di ristrutturazione urbanistica"**, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

5) - Modi di intervento ammessi. Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati con i seguenti modi di intervento: a) denuncia di inizio attività ai sensi del Testo Unico e con le limitazioni da questo previsto per gli interventi riferiti al precedente comma 4) punti 1, 2, 4 e 6; b) permesso di costruire ai sensi del Testo Unico per:

- **gli interventi di nuova costruzione** di cui al precedente comma 4) punto 5);
- **gli interventi di ristrutturazione urbanistica** di cui al precedente comma 4) punto 7);
- **gli interventi di ristrutturazione edilizia** di cui al precedente comma 4) punto 3); c) in alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - **gli interventi di ristrutturazione edilizia** di cui al precedente comma 4) punto 3);
 - **gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica** qualora disciplinati da piani attuativi comunque denominati che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione dei piani stessi o di ricognizione di quelli vigenti;



• gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planivolumetriche; d) tramite SUE preventivo quando cartograficamente individuati nelle tavole di P.R.G.; e) tramite SUE preventivo anche quando non cartograficamente individuati, per gli interventi costituenti ristrutturazione urbanistica, definiti su particolari ambiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate in conformità ai disposti dell'art. 32, comma 2, L.R. 56/77 e s.m.i.: detti SUE dovranno contenere precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

6) - Parametri edilizi e urbanistici. I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di cui al comma 4) punti 5 e 6 sono i seguenti: If 1,80 mc/mq Rc 0,40 mq/mq Allineamenti rispetto alle strade: é ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente nel caso di ampliamento; nel caso di nuova costruzione arretramento di ml. 10,00 da strade pubbliche, riducibile a ml. 6,00 alle condizioni di cui al 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Dc = m. 5,00; D = distanza minima assoluta di mt. 10,00; H = a) nuove costruzioni e ricostruzioni H max mt. 10,50 b) negli altri casi pari all'altezza preesistente; Np. = max 3 per gli edifici di nuova costruzione, ricostruzione; Autorimesse: l'edificazione di autorimesse è consentita nel rispetto di quanto previsto al successivo articolo 34 delle presenti norme.

7) - Disposizioni particolari. Nell'edificio plurifamiliare individuato con • sulla tavola 3A in scala 1:2.000 è consentito il tamponamento del locale del piano terreno attualmente aperto in parte. Nell'area di ampliamento della zona B1 relativa alla Frazione Pessino, introdotta tramite Variante Parziale n. 2 "Spazio Giovani", è ammessa unicamente la costruzione di autorimesse disciplinate all'articolo 34 delle presenti norme. 8) Prescrizioni: Sono vietati l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. 9) - Disposizioni geologiche: Per tutti gli interventi ammissibili sono comunque richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica generale, relativi elaborati e successive integrazioni.



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale di edificazione risalente negli anni '70, di normale qualità complessiva.

In particolare l'edificio è suddiviso in due vani scala ed è elevato su otto piano fuori terra, uno sottotetto dedicato alle cantine di pertinenza ed uno interrato dedicato a box auto e cantine.

Il palazzo nel suo complesso è libero su tutti i quattro lati con gli accessi dalla Piazza dei Caduti e dalla Via Regonca, rispettivamente accesso principale e secondario.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova dunque nella scala B al piano secondo, con l'affaccio prevalentemente su Piazza dei Caduti (lato Sud-Est).

L'appartamento, esposto prevalentemente a tre arie, è di superficie commerciale complessiva pari a mq. 150,00 circa oltre a n. 3 balconi di superficie complessiva pari a mq. 7,00 circa e cantina al piano sottotetto di superficie pari a mq. 8,00 circa.

L'unità comprende: ingresso, cucina, ampio soggiorno (due camere), due bagni e tre camere da letto. Fa parte dell'unità anche tre balconi esposti uno ciascuno sui tre lati liberi su cui affaccia l'immobile (Ovest, Sud ed Est).

E' presente anche un vano cantina posto al piano sottotetto dello stesso fabbricato condominiale, di superficie commerciale pari a mq. 8,00, con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacati al civile e piccola finestra. E' inoltre presente un punto luce ad interruzione e portoncino di ingresso in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **161,00**

E' posto al piano: Secondo (3° f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7 di Piazza dei Caduti. Interno 9, scala B;

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

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in normale stato generale complessivo di manutenzione. Attualmente non è abitato con carattere di continuità ma a prima vista l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione globale generale buone.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a cassa vuota** coibentazione: **non rilevata** rivestimento:
intonaco di cemento condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Cucina e bagni

Plafoni materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipánico**
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità:
rispettoso delle vigenti normative

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle**
vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico centralizzato
Impianto a norma	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	L'edificio condominiale ha un impianto antincendio



	con idranti ubicati lungo il vano scale. Tuttavia è necessario approfondire l'argomento in merito a certificazioni e verifiche.
--	---

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	E' presente ascensore condominiale. Sulle conformità non è stata accertata la presenza.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie dei balconi è conteggiata in ragione di 1/4;
- la superficie della cantina è conteggiata in ragione di 1/4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00
Balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
		161,00		149,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2022

Zona: Arquata Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 810



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

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione dell'immobile;
- lo stato di occupazione/conduzione dello stesso;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura dell'unità immobiliare;
- l'esposizione e la distribuzione interna della stessa;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile, nel caso assente;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Arquata Scrivia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
 Uffici del registro di Alessandria;
 Ufficio tecnico di Arquata Scrivia;
 Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 110.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.312,50, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	146,00	€ 750,00	€ 109.500,00
Balconi	1,75	€ 750,00	€ 1.312,50
Cantina	2,00	€ 750,00	<u>€ 1.500,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.312,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 110.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 120.000,00
Valore corpo (€ 112.312,50 + € 110.000,00 + € 120.000,00)/3 =			€ 114.104,17
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.104,17
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.104,17



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2]	149,75	€ 114.104,17	€ 114.104,17

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%)	€ 17.115,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.988,54
Arrotondamento (+)	€ 11,46
Totale	€ 95.000,00
(A corpo e non a misura)	S.e.& o.
Diconsi Euro Novantacinquemila/00	

Data generazione:
28-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso

