

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *****

contro: *****

N° Gen. Rep. **181/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-12-2023 ore 10:30

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

Custode: **Avv. Massa Gabriella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto

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: Viale Santa Croce 32 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione + box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

intestatari:

- *****

Catasto Fabbricati:

- foglio 7, particella 265, subalterno 5, indirizzo VIALE SANTA CROCE 32, piano T-1, comune BOSCO MARENGO, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 VANI, rendita € Euro 786,31

Catasto Terreni:

- sezione censuaria BOSCO MARENGO, foglio 7, particella 265, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 240 mq

Corpo: Box Auto

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

intestatari:

- *****

Catasto Fabbricati:

- foglio 7, particella 265, subalterno 6, indirizzo VIALE SANTA CROCE 32, piano T, comune BOSCO MARENGO, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita € Euro 86,76

Catasto Terreni:

- sezione censuaria BOSCO MARENGO, foglio 7, particella 265, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 240 mq

2. Stato di possesso

Bene: Viale Santa Croce 32 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione + box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Box Auto

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Santa Croce 32 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione + box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box Auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Santa Croce 32 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione + box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Creditori Iscritti: *****

Corpo: Box Auto

Creditori Iscritti: *****

5. Comproprietari

Beni: Viale Santa Croce 32 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione + box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box Auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Santa Croce 32 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione + box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Box Auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Santa Croce 32 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione + box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box Auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Santa Croce 32 - Bosco Marengo (AL) - 15062

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione + box auto

Valore complessivo intero: 72.000,00

Beni in Bosco Marengo (AL)
Viale Santa Croce 32

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione + box auto

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosco Marengo (AL) CAP: 15062, Viale Santa Croce 32

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano rialzato (1° F.T.) in edificio bifamiliare/condominio minimo, elevato a n. 2 piani f.t. oltre a piano primo sottostrada, di costruzione risalente agli anni '60 e '74, di buona qualità complessiva. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare come di seguito meglio specificato ed identificata.

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- *****

Catasto Fabbricati:

- foglio 7, particella 265, subalterno 5, indirizzo VIALE SANTA CROCE 32, piano T-1, comune BOSCO MARENGO, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 VANI, rendita € Euro 786,31

Derivante da:

Da come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. 302/1998 redatta dal Notaio Rolando Laura, in data 10/08/2023 e dalle visure storiche estratte dallo scrivente Esperto del Giudice: all'esecutato *****, in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del Notaio Vexina Giacomo, in data 21/07/1979 e trascritto il 17/08/1979 ai nn. 5023/3815 da potere di *****, *****, *****, *****. Con Voltura Catastale del 26/07/1982 pratica n.AL0177432 (n.1134.1/2005) in atto dal 07/11/2005 ricongiungimento usufrutto in morte di *****in capo al nudo proprietario. all'esecutato *****, e ai sig.ri *****, *****, in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio Vexina Giacomo, in data 21/07/1979 e trascritto il 17/08/1979 ai nn. 5023/3815 da potere di *****. Con lo stesso atto e la stessa trascrizione si procedeva *****. all'esecutato *****, e ai sig.ri *****, *****, al sig. *****, in virtù di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Alessandria, in data 25/09/1978 rep n. 75/390 e trascritto il 20/10/1978 ai nn. 5739/4472 in morte di *****.

Risulta comunque che la proprietà del Debitore espropriando sia derivata ante ventennio.

Confini:

L'unità immobiliare è di fatto inserita all'interno del mappale su cui insistono anche i subalterni 6, 7 e 8. Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina: - con il mappale 305, 224, 307, 308 e 306.

Relativamente all'unità immobiliare questa risulta essere libera su 4 lati, confina solo parzialmente a lato Ovest con una scala di collegamento interpiano che collega all'alloggio presente al piano superiore.

Note:

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

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
Nella variazione sono correlati i seguenti Mappali:
- Codice Comune B071 - Foglio 7 - Particella 265
- Codice Comune B071 - Foglio 7 - Particella 306
- Codice Comune B071 - Foglio 7 - Particella 307
- Codice Comune B071 - Foglio 7 - Particella 308
- VARIAZIONE del 18/11/1987 in atti dal 07/05/1991 FUSIONE (n. 115.1/1987)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria BOSCO MARENGO, foglio 7, particella 265, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 240

Derivante da: si rimanda a quanto già esposto nel paragrafo precedente relativamente all'unità immobiliare.

Confini: Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina con il mappale 305, 224, 307, 308 e 306.

Note:

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

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/03/1997 in atti dal 21/03/1997 TM 281/79 (n. 21.1/1997)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Agli atti catastali non è presente la planimetria catastale.

Tuttavia il debitore ha fornito allo scrivente una copia della planimetria catastale in suo possesso da cui si evincono le seguenti irregolarità:

- al piano primo sottostrada, è stata chiusa una comunicazione verso il subalterno adiacente (sub. 6),
- non sono congruenti i muri divisorii interni
- non è rappresentata la scala esterna che accede al piano 2°,
- al piano terra (1° f.t.), il balcone esposto a lato nord è parzialmente verandato,
- non è identificata in planimetria anche una scala a chiocciola che scende al piano sottostante, oltreché un diverso dimensionamento dell'ingresso all'U.I.U.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale previa presentazione di pratica di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bosco Marengo

Descrizione delle opere da sanare:

- le opere da sanare sono quelle già più sopra meglio specificate.

Nuova planimetria catastale : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Box Auto.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bosco Marengo (AL) CAP: 15062, Viale Santa Croce 32**

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al primo piano sottostrada in edificio bifamiliare/condominio minimo, elevato a n. 2 piani f.t. oltre a piano primo sottostrada, di costruzione negli anni '60 e '74, di buona qualità complessiva. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare come di seguito meglio specificato ed identificata.

Quota e tipologia del diritto

- *****

Eventuali comproprietari:

- *****

Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- *****

- *****

Catasto Fabbricati:

- foglio 7, particella 265, subalterno 6, indirizzo VIALE SANTA CROCE 32, piano T, comune BOSCO MARENGO, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita € Euro 86,76

Derivante da: Da come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. 302/1998 redatta dal Notaio Rolando Laura, in data 10/08/2023: agli esecutati *****, *****, *****, in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Vexina Giacomo, in data 28/10/1983 rep. n. 28588 e trascritto il 22/11/1983 ai nn. 6571/4964 da potere di *****

Confini: L'unità immobiliare è di fatto inserita all'interno del mappale di proprietà su cui insistono anche i subalterni 5, 7 e 8 Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina con il mappale 305, 224, 307, 308 e 306;

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

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
Nella variazione sono correlati i seguenti Mappali:
 - Codice Comune B071 - Foglio 7 - Particella 265
 - Codice Comune B071 - Foglio 7 - Particella 306
 - Codice Comune B071 - Foglio 7 - Particella 307
 - Codice Comune B071 - Foglio 7 - Particella 308
- VARIAZIONE del 18/11/1987 in atti dal 07/05/1991 AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO (n. 116.1/1987)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria BOSCO MARENGO, foglio 7, particella 265, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 240

Derivante da: si rimanda a quanto già esposto nel paragrafo precedente relativamente all'unità immobiliare.

Confini: Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina con il mappale 305, 224, 307, 308 e 306.

Note:

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

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/03/1997 in atti dal 21/03/1997 TM 281/79 (n. 21.1/1997)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Agli atti catastali non è presente la planimetria catastale.

Tuttavia il debitore ha fornito allo scrivente una copia della planimetria catastale in suo possesso da cui si evincono le seguenti irregolarità:

- non vengono raffigurati due pilastri contro la parete oltre che una finestra esistenti nello stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale previa presentazione di pratica di sanatoria l'Ufficio Tecnico del Comune di Bosco Marengo.

Descrizione delle opere da sanare:

- le opere da sanare sono quelle già più sopra meglio specificate.

Nuova planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione con il relativo piano cantinato e box auto di pertinenza, sono ubicati in un caseggiato bifamiliare/condominio minimo, in Comune di Bosco Marengo, in centro rispetto al concentrico cittadino.

Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positivo sia per l'assenza di fonti inquinanti che per il buon decoro; positiva la posizione dove è ubicato per la vicinanza alle arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi.

Il Comune di Bosco Marengo è caratterizzato da zona pianeggiante. Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Alessandria - Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Complesso Monumentale di Santa Croce.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosco Marengo (AL), Viale Santa Croce 32

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box Auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bosco Marengo (AL), Viale Santa Croce 32

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *****
 contro ***** , *****;

Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
 A rogito di MARIANO LUCIANO in data 30/03/2011 ai nn. 142728/21674
 Trascritto in data 04/04/2011 ai nn. 2440/441;
 Importo ipoteca: € 98.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *****
 contro *****;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
 A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 12/02/2021
 Trascritto ai nn. 590 in data 03/06/2021 ai nn. 4408/449;
 Importo totale: € 30.167,35; Importo capitale: € 24.467,35.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto per la quota di 1/2

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *****
 contro *****;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
 A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 12/02/2021
 Trascritto ai nn. 827 in data 03/06/2021 ai nn. 4409/450;
 Importo totale: € 30.106,72; Importo capitale: € 24.406,72.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto per la quota di 1/2

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *****
 contro ***** , *****;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ;
 A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 28/06/2023 ai nn. 2988/2023
 Trascritto in Alessandria in data 31/07/2023 ai nn. 5984/4544.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non dichiarate in quanto l'immobile fa parte di un condominio minimo ma, per quanto emerso nel corso del sopralluogo peritale, non esistono né tabelle millesimali né Amministratore di Condominio.

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosco Marengo (AL), Viale Santa Croce 32

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non dichiarata.

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: Box Auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bosco Marengo (AL), Viale Santa Croce 32

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non dichiarata.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario:

_____ *****

Note:

Da come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. 302/1998 redatta dal Notaio Rolando Laura, in data 10/08/2023 e dalle visure storiche estratte dallo scrivente Esperto del Giudice: all'esecutato *****, in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del Notaio Vexina Giacomo, in data 21/07/1979 e trascritto il 17/08/1979 ai nn. 5023/3815 da potere di *****, *****, *****, *****. Con Voltura Catastale del 26/07/1982 pratica n.AL0177432 (n.1134.1/2005) in atto dal 07/11/2005 ricongiungimento usufrutto in morte di *****. all'esecutato *****, e ai sig.ri *****, *****, in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio Vexina Giacomo, in data 21/07/1979 e trascritto il 17/08/1979 ai nn. 5023/3815 da potere di *****. Con lo stesso atto e la stessa trascrizione si procedeva *****. all'esecutato *****, e ai sig.ri *****, *****, al sig. *****, in virtù di atto per causa di morte - certificato di

denunciata successione ufficio del Registro di Alessandria, in data 25/09/1978 rep n. 75/390 e trascritto il 20/10/1978 ai nn. 5739/4472 in morte di ***** deceduta a Bosco Marengo (AL) il 02/02/1971.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Titolare/Proprietario:

- *****

- *****

proprietari ante ventennio ad oggi

Note:

Da come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. 302/1998 redatta dal Notaio Rolando Laura, in data 10/08/2023 e dalle visure storiche estratte dallo scrivente Esperto del Giudice: all'esecutato *****, in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del Notaio Vexina Giacomo, in data 21/07/1979 e trascritto il 17/08/1979 ai nn. 5023/3815 da potere di *****, *****, *****, *****. Con Voltura Catastale del 26/07/1982 pratica n.AL0177432 (n.1134.1/2005) in atto dal 07/11/2005 ricongiungimento usufrutto in morte di *****. all'esecutato *****, e ai sig. *****, *****, in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio Vexina Giacomo, in data 21/07/1979 e trascritto il 17/08/1979 ai nn. 5023/3815 da potere di *****. Con lo stesso atto e la stessa trascrizione si procedeva *****. all'esecutato *****, e ai sig.ri *****, ***** al sig. *****, in virtù di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Alessandria, in data 25/09/1978 rep n. 75/390 e trascritto il 20/10/1978 ai nn. 5739/4472 in morte di ***** deceduta a Bosco Marengo (AL) il 02/02/1971.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosco Marengo (AL) CAP: 15062, Viale Santa Croce 32

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bosco Marengo (AL) CAP: 15062, Viale Santa Croce 32

Numero pratica: Prot. 4151 del 18/12/1955

Intestazione: sig. *****

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/12/1955 al n. di prot. 4151

Abitabilità/agibilità in data 01/01/1966 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bosco Marengo (AL) CAP: 15062, Viale Santa Croce 32

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bosco Marengo (AL) CAP: 15062, Viale Santa Croce 32

Numero pratica: Licenza edilizia del 10/10/1974
Intestazione: sig. *****
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Presentazione in data 20/07/1974 al n. di prot. 2386
Rilascio in data 10/10/1974 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 31/10/1978 al n. di prot. 3345

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione
Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Si segnala che l'intera proprietà presenta abusi edilizi realizzati in diversi tempi. Per quanto attiene l'U.I.U. oggetto di esecuzione immobiliare, le irregolarità riscontrate sono la presenza di una veranda situata su una porzione del balcone lato Nord. Sempre a lato nord è presente una scala a chiocciola collegata ad altra u.i.u. che a quanto risulta agli atti è un portichetto, mentre lo stato attuale risulta una terza unità abitativa all'interno del complesso. E' differente inoltre la distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare sono quelle sopra esposte

Sanatoria edilizia: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

note: L'U.I.U. previo più approfondito controllo, dovrà essere sottoposto a pratica di sanatoria edilizia andando incontro a tutte le spese di oneri, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, nonché le spese professionali per regolarizzare l'abuso e richiederne il certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- una errata rappresentazione dello stato di progetto rispetto allo stato di seguito edificato ed in particolare una posizione leggermente diversa rispetto al fabbricato precedentemente edificato e l'esistenza di una finestra.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: quelle sopra riportate

Sanatoria edilizia: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

note: L'U.I.U. previo più approfondito controllo, dovrà essere sottoposto a pratica di sanatoria edilizia andando incontro a tutte le spese di oneri, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, nonché le spese professionali per regolarizzare l'abuso e richiederne il certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Il PRGC vigente è stato adottato con Deliberazione C.C. n° 18 del 07/04/1998 ed approvato con delibera G.R. del 09/12/1998 n° 13-26218.
Zona omogenea:	Aree di tipo B
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 12.2 Aree di tipo B. Aree di tipo B: sono aree a prevalente destinazione residenziale identificate da un tessuto urbano completamente edificato in cui gli interventi ammessi tendono essenzialmente al razionale uso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità; il P.R.G.C. distingue: a) Aree di tipo B1 limitrofe a quelle di tipo A (aree edificate secondo tipologie residenziali omogenee al contesto ambientale del centro abitato). Per gli edifici esistenti sono ammessi con provvedimento diretto i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 10 delle N.d.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro conservativo - risanamento conservativo - ristrutturazione di tipo A - demolizione e ricostruzione con sagoma definita motivate da ragioni statiche che non consentono la conservazione dell'edificio (per sagoma definita si intende quella esistente prima della demolizione documentata da accurato rilievo architettonico e fotografico). - sola demolizione delle superfettazioni - recupero dei rustici con cambio di destinazione d'uso <p>È inoltre precisato quanto segue: - Il recupero dei rustici con cambio di destinazione d'uso deve garantire il rispetto dei caratteri originali dell'edificio. Sarà sempre possibile recuperare il volume dei rustici inutilizzati per destinazioni accessorie e complementari alla residenza. - Sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile lorda per una sola volta. Sono comunque ammessi 25 mq per ogni singola unità immobiliare. Viene consentita, una tantum e per ogni fabbricato esistente, la realizzazione di portici e bassi fabbricati con altezza max di 2,4 ml, edificati coerentemente con la tipologia edilizia dei fabbricati esistenti, nel rispetto di una superficie coperta del 40% dell'area di proprietà, compresi bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimesse esistenti o di progetto per una superficie massima di 50 mq. - Nell'area di tipo B1 denominato comunemente Valgelata e</p>

	<p>identificata tra la Via Marconi, lato sinistro con inizio dal Vecchio Mulino fino all'incrocio con Via Ten. Col. Ettore Verde, la Roggia Comunale denominata S. Pio V° e proprietà Bruzzone. Sono ammessi oltre ai tipi di intervento previsti dalle presenti norme, anche la possibilità di sopraelevare la quota del piano solaio fuori terra ad un massimo di m. 1,20 con conseguente innalzamento degli altri solai e della quota di imposta del tetto, senza variare il numero totale dei piani ed il volume ad uso abitazione. b) Aree di tipo B2 (a capacità insediativa esaurita). Per gli edifici esistenti sono ammessi con provvedimento diretto i seguenti tipi di intervento definiti dall'art. 10 delle presenti norme di attuazione: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro conservativo - risanamento conservativo - ristrutturazione come da art. 3 del testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001 e smi) - recupero dei rustici con cambio di destinazione d'uso. È inoltre precisato quanto segue: - Sono ammessi, una tantum, ampliamenti non superiori al 20% della SUL. Per edifici uni e bifamiliari esistenti sono comunque ammessi indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione ampliamenti di mc. 150. L'ampliamento deve essere eseguito con materiali e con linguaggio architettonico coerente con l'edificio al fine di qualificare il fabbricato. - Altezza massima: ml.10,50. - Superficie coperta: 40% dell'area di proprietà, compresi bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimesse esistenti o di progetto. - Viene consentita, una tantum e per ogni fabbricato esistente, la realizzazione di portici e bassi fabbricati con altezza max di 2,40 ml, edificati coerentemente con la tipologia edilizia dei fabbricati esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura precedentemente indicato e per una superficie massima di 50 mq. Nel fabbricato contrassegnato dal simbolo * (tav. 2) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, è consentita, tramite permesso di costruire, la sopraelevazione di un piano, per una superficie pari a quella del piano terreno. Alla fine dei lavori il piano terra dovrà essere dimesso da tutti gli usi e l'agibilità trasferita al piano realizzato.</p>
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Note generali sulla conformità: La proprietà confina con il Viale Santa Croce su cui vige il presente vincolo urbanistico - Allineamenti alberati di interesse ambientale (N.T.A. art. 13 lett. h punto 1)

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box Auto

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

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un fabbricato bifamiliare/condominio minimo con relative pertinenze di edificazione risalente negli anni '60 e ampliamento negli anni '74, di normale qualità complessiva.

Il fabbricato insiste su un terreno di sedime e pertinenza (mappale 265) di mq 240 ed è elevato su due piani fuori terra, ed un primo piano sottostrada dedicato a box auto e cantine (fatta eccezione per un corpo adiacente al fabbricato originario adibito a tavernetta/abitazione).

Il fabbricato condominiale si divide in numero due alloggi nei due piani fuori strada, con accesso indipendente tra di loro, un alloggio a piano sottostrada ricavato abusivamente dalla chiusura di un porticato, un cortile di pertinenza (identificato al catasto terreni con il mappale 265 che tuttavia non risulta essere in vendita nella procedura in oggetto anche se ci sarà il diritto di passaggio per l'accesso al garage) un garage e alcuni fabbricati secondari in corpo separato adibiti a magazzino/deposito, anche questi non facenti parte della procedura in oggetto.

Inoltre fanno parte del caseggiato, ma non della esecuzione in oggetto, un alloggio a piano 1° (2° f.t.), un alloggio a piano primo sottostrada (mappale 265), il mappale 306 (area di corte interna) su cui avvengono gli accessi pedonale e carraio ed i mappali 307, 308, 380, 305 e 180 costituendo un lotto unico e recintato.

Entrando nello specifico, l'unità immobiliare in oggetto, è situata a piano rialzato (1° f.t.) e primo sottostrada.

A piano rialzato sono presenti: un ingresso disimpegnato dalla cucina e tinello, un soggiorno, un w.c. ed un ripostiglio ed un disimpegno. Ancora, tre camere, un w.c., corridoi e disimpegni tra esse oltre a due balconi, uno esposto sul lato Sud ed uno esposto sul lato Nord. La superficie commerciale del piano terra risulta pari a 108,50 mq circa. mentre i balconi risultano essere di superficie complessiva pari a 12 mq circa. A piano primo sottostrada sono presenti: tre vani destinati a cantine/locali sgombero ed un locale tecnico con muri di separazione tra essi. La superficie commerciale del piano terra risulta pari a 70 mq circa.

1. Quota e tipologia del diritto

- *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,50**

E' posto al piano: Piano Rialzato e primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32 di Viale Santa Croce;

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

di cui fuori terra n. 2 sopra strada e di cui interrati n. 1 sottostrada

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si presenta in normale stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: da normalizzare

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare

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

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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	108,50	1,00	108,50

Balconi	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
Cantinato	sup lorda di pavimento	70,00	0,25	17,50
		190,50		129,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Bosco Marengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 760

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box Auto**

La porzione di unità immobiliare in oggetto, che fa parte dello stesso complesso dell'alloggio, è situata a piano primo sottostrada con un vano destinato a box auto di superficie complessiva pari a 42 mq circa. E' un ampio box costituito da un unico grande locale avente accesso dal cortile (mappale 306)

1. Quota e tipologia del diritto

- *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

- *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32 di Viale Santa Croce;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.25

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

di cui fuori terra n. 2 sopra strada e di cui interrati n. 1 sottostrada

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si presenta in normale stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: porta basculante materiale: lamiera
Infissi interni	materiale: ferro e vetro
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento
Plafoni	materiale: intonacato e tinteggiato

Impianti:

Elettrico tipologia: **in parte sottotraccia in parte con cavi a vista**

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

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		42,00		42,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Bosco Marengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box auto

Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 380
 Valore di mercato max (€/mq): 570

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica dei beni immobili 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 degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica (e, nel caso specifico, la necessaria revisione di alcuni impianti);
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- 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;
- 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 Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
 Ufficio tecnico di Bosco Marengo.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio di civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	108,50	€ 650,00	€ 70.525,00
Balconi	3,00	€ 650,00	€ 1.950,00
Cantinato	17,50	€ 650,00	€ 11.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.850,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 80.000,00
Valore corpo (€ 83.850,00 + € 80.000,00)/2 =			€ 81.925,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.925,00

Box Auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	42,00	€ 400,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo (€ 16.800,00 + € 15.000,00)/2 =			€ 15.900,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.900,00

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	Abitazione di tipo civile [A2]	129,00	€ 650,00	€ 81.925,00
Box Auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	42,00	€ 400,00	€ 15.900,00
		171,00		€ 97.825,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 19.565,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.760,00

Arrotondamento (+) € 240,00

Totale € 72.000,00

(A corpo e non a misura) S.e.& o.

Diconsi Euro Settantaduemila/00

Data generazione:
15-11-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso