

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **216/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-02-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERLUIGI MELA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Fabbricato  
d'abitazione**

Esperto alla stima: **Ernesto Traversa**

Codice fiscale: TRVRST71T07L304J

Studio in: Corso Romita 8 - Al Tortona

Email: [ernesto.traversa@gmail.com](mailto:ernesto.traversa@gmail.com)

Pec: [ernesto.traversa@archiworldpec.it](mailto:ernesto.traversa@archiworldpec.it)



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Località Piazzolo snc - Frazione Fosseto - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

**Lotto:** 001 - Fabbricato d'abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

■■■■■■ proprietà per 1/2.

■■■■■■ proprietà per 1/2.

Comune di San Salvatore Monferrato, Catasto Fabbricati:

- foglio 11, particella 295, subalterno 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq. 155, rendita € 170,43, piano S1-T-1-2, indirizzo Frazione Fosseto Località Piazzolo, scheda catastale SI;
- foglio 11, particella 295, subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 78, superficie mq. 94, rendita € 100,71, piano T-1, indirizzo Frazione Fosseto Località Piazzolo, scheda catastale SI;
- foglio 11, particella 295, subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie mq. 207, rendita € 352,48, piano T-1-2, indirizzo Frazione Fosseto Località Piazzolo, scheda catastale SI.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Località Piazzolo snc - Frazione Fosseto - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

**Lotto:** 001 - Fabbricato d'abitazione

**Corpo:** Abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Località Piazzolo snc - Frazione Fosseto - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

**Lotto:** 001 - Fabbricato d'abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Località Piazzolo snc - Frazione Fosseto - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

**Lotto:** 001 - Fabbricato d'abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Località Piazzolo snc - Frazione Fosseto - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

**Lotto:** 001 - Fabbricato d'abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Località Piazzolo snc - Frazione Fosseto - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

**Lotto:** 001 - Fabbricato d'abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Località Piazzolo snc - Frazione Fosseto - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

**Lotto:** 001 - Fabbricato d'abitazione

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** Si

#### 8. Prezzo

**Bene:** Località Piazzolo snc - Frazione Fosseto - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

**Lotto:** 001 - Fabbricato d'abitazione

**Valore complessivo intero:** 214.000,00



**Beni in San Salvatore Monferrato (AL)**  
**Località/Frazione Frazione Fosseto**  
**Località Piazzolo snc**

**Lotto: 001 - Fabbricato d'abitazione**

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

**Data di presentazione: 08-10-2018**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in: Frazione Fosseto, Località Piazzolo snc**

Note: Fabbricato rustico ad uso residenziale a due piani fuori terra, piano interrato, portico, cortile e sedime esclusivo di pertinenza. Gli immobili sono situati in area agricola in prossimità del centro abitato di San Salvatore Monferrato.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Ambrogio Belloni, 6 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Ambrogio Belloni, 6 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2.

**Comune di San Salvatore Monferrato:**

- foglio 11, particella 295, subalterno 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq. 155, rendita € 170,43, piano S1-T-1-2, indirizzo Frazione Fosseto Località Piazzolo, scheda catastale SI.  
 Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 20420.1/2015) del 20/03/2015 protocollo n. AL0056499 in atti dal 20/03/2015. Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 54181.1/2011) del 09/03/2011 protocollo n. AL0118431 in atti dal 09/03/2011. Variazione nel classamento (n. 15533.1/2008) del 23/09/2008 protocollo n. AL0278830 in atti dal 23/09/2008. Costituzione (n. 1919.1/2008) del 13/05/2008 protocollo n. AL0142275 in atti dal 13/05/2008.  
 Confini: Da nord in senso orario: particella 295 sub 4 (bene comune non censibile ai sub 1-2-3), particella 295 sub 2, Strada Comunale.
- foglio 11, particella 295, subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 78, superficie mq. 94, rendita € 100,71, piano T-1, indirizzo Frazione Fosseto Località Piazzolo, scheda catastale SI.  
 Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 20421.1/2015) del 20/03/2015 protocollo n. AL0056500 in atti dal 20/03/2015. Variazione toponomastica



richiesta dal Comune (n. 54182.1/2011) del 09/03/2011 protocollo n. AL0118432 in atti dal 09/03/2011. Variazione nel classamento (n. 15533.1/2008) del 23/09/2008 protocollo n. AL0278830 in atti dal 23/09/2008. Costituzione (n. 1919.1/2008) del 13/05/2008 protocollo n. AL0142275 in atti dal 13/05/2008.

Confini: Da nord in senso orario: particella 295 sub 4 (bene comune non censibile ai sub 1-2-3), particella 295 sub 3, particella 295 sub 1.

- foglio 11, particella 295, subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie mq. 207, rendita € 352,48, piano T-1-2, indirizzo Frazione Fosseto Località Piazzolo, scheda catastale SI.  
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 20422.1/2015) del 20/03/2015 protocollo n. AL00564501 in atti dal 20/03/2015. Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 54183.1/2011) del 09/03/2011 protocollo n. AL0118433 in atti dal 09/03/2011. Variazione nel classamento (n. 15533.1/2008) del 23/09/2008 protocollo n. AL0278830 in atti dal 23/09/2008. Costituzione (n. 1919.1/2008) del 13/05/2008 protocollo n. AL0142275 in atti dal 13/05/2008.  
Confini: Da nord in senso orario: particella 295 sub 4 (bene comune non censibile ai sub 1-2-3), particella 295 sub 2.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d'uso di parte del fabbricato.  
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con metodo Docfa.  
Descrizione delle opere da sanare: la situazione planimetrica attuale risulta diversa da quella presente sulle planimetrie catastali in seguito alle opere di ristrutturazione eseguite per il recupero del vecchio fabbricato rurale.  
Variazione catastale mediante Docfa: € 500,00
- Demolizione piccolo fabbricato.  
Regolarizzabili mediante: Tipo mappale per demolizione.  
Descrizione delle opere da sanare: è stato demolito il piccolo fabbricato ad uso ripostiglio nel cortile censito nell'unità immobiliare sub 3, per cui risulta necessario aggiornare la mappa terreni.  
Tipo mappale per demolizione.: € 300,00

Oneri Totali: € 800,00

**Per quanto sopra, visti i luoghi e le planimetrie depositate presso il Catasto, NON si dichiara la conformità catastale.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare in oggetto è un vecchio fabbricato rustico recentemente ristrutturato, posto in area agricola, nelle immediate vicinanze del centro abitato di San Salvatore Monferrato.

**Caratteristiche zona:** Agricola

**Area urbanistica:** Agricola

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** Paese di San Salvatore Monferrato

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Area agricola.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.



**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai debitori

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno;

derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Tribunale di Alessandria in data 28/06/2018 ai nn. 3478;

Trascritto a Agenzia delle Entrate di Alessandria in data 29/06/2018 ai nn. 4793/3205;

Immobili: Catasto Fabbricati, Foglio 11, particella 295, sub 1-2-3.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare;

a favore di Scorza Accursio, nato a Cosenza il 03/04/1939;

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

Tribunale di Alessandria in data 22/06/2016 ai nn. 1057;

Trascritto ad Alessandria in data 15/03/2016 ai nn. 1429/1034;

Immobili: Catasto Fabbricati, Foglio 11, particella 295, sub 3

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** nessuna, trattasi di fabbricato unifamiliare

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna informazione reperita

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna, trattasi di fabbricato unifamiliare

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (allo stato attuale)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Trattasi di fabbricato unifamiliare

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 01/08/2011. In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED] per il diritto di abitazione per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per il diritto di abitazione per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Dal 01/08/2011 al 21/09/2017 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carbone Alfonso di Alessandria in data 01/08/2011 ai nn. 55729/15204, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Alessandria in data 04/08/2011 ai nn. 6002/4011.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Dal 21/09/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto Giudiziario del Tribunale di



Alessandria in data 21/09/2017 ai nn. 853; trascritto all'Agenzia delle Entrate di Alessandria in data 09/02/2018 ai nn. 968/626.

Note: Accertamento simulazione relativa di compravendita per interposizione fittizia di persona.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione di attività di edilizia libera  
Per lavori: Formazione recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 13/10/2011 al n. di prot. E1934

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Restauro e risanamento copertura  
Oggetto: Ristrutturazione edilizia  
Presentazione in data 15/09/2011 al n. di prot. E923

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato rustico  
Oggetto: Ristrutturazione edilizia  
Presentazione in data 04/12/2012 al n. di prot. 9659

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Formazione scala di collegamento interna nell'unità immobiliare attualmente censita al sub 2 e recupero ai fini abitativi di parte del portico attualmente censito al sub 3.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Scala interna al sub 2 e recupero di parte del portico agricolo ai fini abitativi al PT e P1° nel sub 3.

Opere interne: € 516,00 (sanzione)

Recupero portico: € 2.300,00 (sanzione)

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.816,00**

Note: Le sanzioni sono state calcolate in base agli Artt. 36-37 del D.P.R. 380/01. Al momento della stesura della presente relazione gli Oneri di Urbanizzazione ammontano a €/mc. 9,32 ed il costo di costruzione viene calcolato in base al computo metrico delle opere diviso 3 per il 5%. Su indicazione del tecnico comunale, in via cautelativa, si stima la sanzione per la costruzione della scala in € 516,00, mentre per il recupero dei locali nella misura doppia del contributo di costruzione.

2) Mancanza dell'allacciamento all'acquedotto comunale per l'acqua potabile ad uso domestico.

Regolarizzabili mediante: istanza al Comune e allacciamento all'acquedotto comunale.

Descrizione delle opere da sanare: Allo stato attuale l'abitazione utilizza ai fini domestici l'acqua di un pozzo privato (senza aver realizzato le analisi chimiche batteriologiche che attestino la potabilità) e non è allacciata all'acquedotto comunale adiacente all'immobile. E' presente solo una predisposizione (tubazioni interne e pozzetto in prossimità della strada). Per la regolarizzazione va quindi predisposta una istanza all'Ente preposto e realizzato l'allacciamento mediante posa di tubazione e contatore.

Spese tecniche e opere: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

3) Scarichi acque reflue realizzate senza permesso.

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione nuovo scarico fognario



Descrizione delle opere da sanare: attualmente gli scarichi dell'abitazione vengono convogliati in fossa biologica e poi dispersi in un fosso (come dichiarato dal sig. ██████████). Tale situazione va regolarizzata mediante un'istanza al Comune corredata da progetto per la dispersione nel terreno delle acque reflue.

Spese tecniche e opere: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

#### 4) Conformità impianti mancanti

Regolarizzabili mediante: dichiarazione conformità impianti da parte di un tecnico abilitato.

Descrizione delle opere da sanare: L'impianto elettrico e quello idrico sanitario sono stati realizzati dal Sig. ██████████ (come dichiarato da lui stesso), per cui vanno verificati da un tecnico competente.

Spese tecniche: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare eventuali opere per regolarizzare gli impianti e soprattutto quello elettrico, in quanto prima è necessario che l'impianto stesso venga verificato e studiato da un tecnico competente in materia.

#### 5) Agibilità non presente

Regolarizzabili mediante: Istanza al Comune

Descrizione delle opere da sanare: per ottenere l'Agibilità è necessario realizzare gli adempimenti sopra descritti ed in particolare: sanatoria opere interne, scarichi fognari, allacciamento acquedotto, accatastamento e dichiarazione di conformità degli impianti.

**Visti i luoghi ed il progetto architettonico depositato in Comune, NON si dichiara la conformità edilizia.**

**Si precisa però che le difformità riscontrate sono facilmente sanabili.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Frazione Fosseto, Località Piazzolo snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. nr. 21-10936 del 09.03.2009 e successive varianti parziali.
Zona omogenea:	Zona E (Area Agricola)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7.6 ed in particolare artt. 7.6.4 e 7.6.5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Recupero dei fabbricati rurali ai fini abitativi
Rapporto di copertura:	Superficie esistente
Altezza massima ammessa:	Altezza esistente
Volume massimo ammesso:	Volume esistente (anche non attualmente a fini abitativi)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Recupero del portico esistente di circa mc. 1020
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato è posto in zona agricola dove è permesso solo il recupero mediante ristrutturazione.



**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono composti da un vecchio fabbricato rurale recentemente ristrutturato ad uso abitativo, un porticato, un cortile e sedime circostante a prato e frutteto.

L'abitazione è composta al piano interrato da alcuni locali uso cantina; al piano terra da due camere, bagno, cucina, lavanderia, un grosso locale soggiorno, un locale caldaia e un portico chiuso in parte con pannelli trasparenti ed in parte in legno. E' presente anche un ampio portico aperto ad uso magazzino. Al piano primo da tre camere, un ampio salone, un bagno ed un locale ripostiglio.

La struttura dei fabbricati è in muratura portante con tetto in legno e manto di copertura in lastre di fibrocemento e coppi in cotto di finitura.

I serramenti sono in pvc con vetrocamera.

Le finiture delle murature esterne sono in parte ad intonaco ed in parte in mattone a vista. Internamente i serramenti sono in legno, i pavimenti in ceramica effetto cotto, i soffitti al piano terra in voltini di mattoni a vista e putrelle, mentre al piano primo in parte con tetto in legno a vista e in parte con volta in laterizio intonacata.

I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è stato realizzato direttamente dal proprietario, così come quello idrico.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia alimentata a GPL e radiatori in acciaio nella zona censita come sub 1, mentre nelle zone censite come sub 2 e sub 3 è con caldaia a pellet e pannelli radianti sotto-pavimento.

Gli scarichi sono convogliati in fossa biologica e poi in dispersione in un fosso circostante l'abitazione.

L'acqua è attinta da un pozzo privato all'interno della proprietà, ma è stata realizzata la predisposizione (tubazioni e pozzetto) per l'allacciamento all'acquedotto comunale presente in prossimità dell'abitazione.

**Quota e tipologia del diritto**

**██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via Ambrogio Belloni, 6 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Claudia ██████████

**██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via Ambrogio Belloni, 6 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari: ██████████

Superficie complessiva: circa mq **776,00**

E' posto al piano: Interrato, terra, primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato rurale di vecchia costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato d'abitazione è stato recentemente ristrutturato (2012) e si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il portico ad uso ricovero attrezzi è di vecchia costruzione ma risulta in discreto stato conservativo.



**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Visti i luoghi, con gli elementi in possesso non è possibile stabilire la conformità.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	In parte a GPL, in parte a pellet
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Visti i luoghi, con gli elementi in possesso non è possibile stabilire la conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. Inoltre, per i criteri di ponderazione, si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali d'abitazione PT e P1	sup lorda di pavimento	470,00	1,00	470,00
Accessori (lavanderia e loc. caldaia)	sup lorda di pavimento	13,00	0,60	7,80
Cantine	sup lorda di pavimento	80,00	0,20	16,00



Sottotetti	sup lorda di pavimento	42,00	0,35	14,70
Portici	sup lorda di pavimento	171,00	0,35	59,85
<b>776,00</b>				<b>568,35</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2018 - Semestre 2

Zona: S. Salvatore Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di San Salvatore Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 550,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.



**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 296.962,88.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Locali d'abitazione PT e P1	470,00	€ 550,00	€ 258.500,00
Accessori (lavanderia e loc. caldaia)	7,80	€ 550,00	€ 4.290,00
Cantine	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00
Sottotetti	14,70	€ 550,00	€ 8.085,00
Portici	59,85	€ 550,00	€ 32.917,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 312.592,50
Completamento opere e regolarizzazione detrazione del 5.00%			€ -15.629,63
Valore Corpo			€ 296.962,88
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 296.962,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 296.962,88

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	568,35	€ 296.962,88	€ 296.962,88

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzioni del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 74.240,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.116,00

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili in oggetto costituiscono un unico complesso non comodamente divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 214.000,00**

## **Allegati**

- 1) Planimetrie fabbricato
- 2) Documentazione catastale
  - Planimetrie fabbricati
  - Estratti di mappa
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Ricevute trasmissione alle parti della relazione peritale
- 5) Ricevute spese

Data generazione:  
15-04-2019

L'Esperto alla stima  
**Ernesto Traversa**

