Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoValue SpA,**
Viale Dell'Agricoltura 7 - 37100 Verona (VR), c.f. 00390840239
[con avv. Roberta Frojo]

contro: **[omissis]**

N° Gen. Rep. **189/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16-01-2025 ore 11:00**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COPIA PRIVACY

UNICO LOTTO e CORPO
Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza
Castelceriolo - Alessandria

Esperto alla stima: Arch Graziella Ardesi
Codice fiscale: RDSGZL63D55C148B
Studio in: Via Vescovado 11/2 - 15121 Alessandria
Telefono: 3282259684 - 014386688
Email: graziella.ardesi@graziellardesi.it
Pec: graziella.ardesi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Giuliano Nuovo 21 - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestazione: [omissis], foglio 183, particella 39, subalterno 3-6,

Indirizzo: Via San Giuliano 21, piano PT-I, comune ALESSANDRIA,

Dati catastali: categoria A4, classe 4, consistenza 7,5, superficie 187, rendita € 364,10

2. Stato di possesso

Bene: Via San Giuliano Nuovo 21 - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Giuliano Nuovo 21 - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: in parte

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Giuliano Nuovo 21 - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

Creditori Iscritti: OLYMPIA SPV S.R.L.; FINECOBANK S.P.A.

OLYMPIA SPV S.R.L. Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1, c.f. 05256490268, ha conferito procura speciale alla società *doValue S.p.A.*, Viale dell'Agricoltura 7, 37135 Verona, codice fiscale n. 00390840239, Notaio Francesco Simoncini, Sacile (PD), Repertorio n.32859 Raccolta n.21990, registrato a Pordenone il 30/11/2021, n.19760, serie 1T.

5. Comproprietari

Bene: Via San Giuliano Nuovo 21 - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via San Giuliano Nuovo 21 - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Giuliano Nuovo 21 - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Unico Lotto e corpo: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

Valore complessivo intero: € 58.450,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Alessandria (AL)**
Località **Castelceriolo**
Via San Giuliano Nuovo 21

UNICO LOTTO e UNICO CORPO

Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

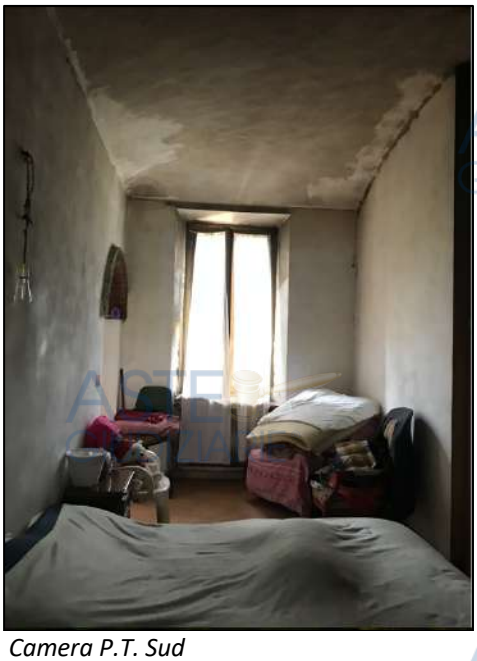
Fronte principale (Nord)

Fronte su area di pertinenza (Sud)

Particolare area di pertinenza Sud-Est

Particolare area di pertinenza vista verso Ovest

Camera P.T. Nord-Ovest



Camera P.T. Sud

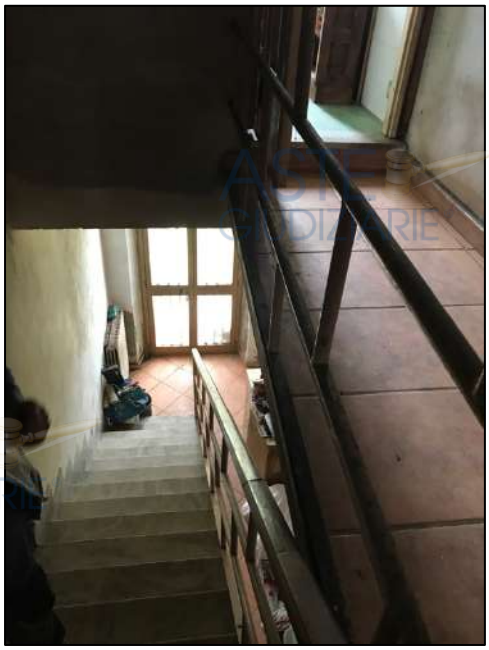
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera P.T. Sud-Ovest (ingresso bagno)

Cucina (Nord-est)

Disimpegno, accesso alla corte (Sud)

Vano scale



Disimpegno scale P.I

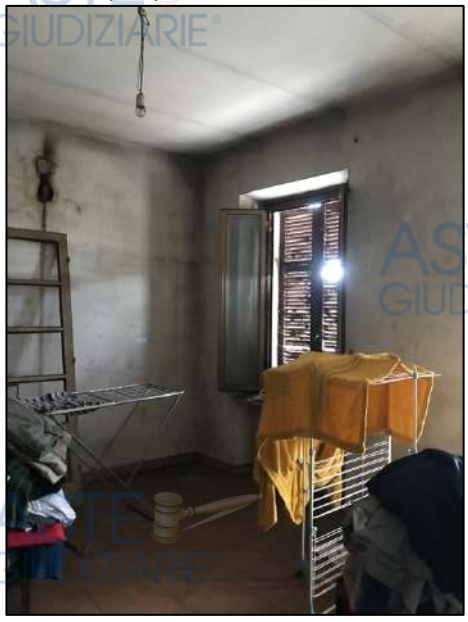
Camera P.I (Sud)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera P.I (Sud)

Camera P.I (Sud)

Camera P.I (Nord-Ovest)



Camera P.I (Nord-Est)

Bagno P.I (Sud)

Bagno P.I (Sud)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno P.I (Sud)

Botola di accesso al tetto

Cancello per accesso all'area di pertinenza tramite altra proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 28-08-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unico corpo - Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Castelceriolo, Via San Giuliano Nuovo 21

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **[omissis] - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [OMISSIS]
Residenza: Presso il bene oggetto di procedura
Stato Civile: Coniugato in regime di separazione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [OMISSIS], foglio 183, particella 39, subalterno 3-6,
Indirizzo: Via San Giuliano 21, piano PT-I, comune ALESSANDRIA,
Dati catastali: categoria A4, classe 4, consistenza 7,5, superficie 187, rendita € 364,10[1]
Confini: Via San Giuliano, Strada privata (mappale 38 proprietà di terzi), mapp. 518, mapp. 41
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Piano terra - Modifiche interne consistenti nella realizzazione di tavolati per delimitazione di bagno con antibagno; necessaria la migliore rappresentazione grafica per indicazione di vano di passaggio tra camera su strada fronte nord e cucina.
Piano Primo - Modifiche interne consistenti nella realizzazione di tavolati per modifica bagno preesistente.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e correzioni superfici
Aggiornamento catastale presso Nuovo catasto edilizio urbano, sezione fabbricati: € 600,00[2]
Diritti per aggiornamento catastale: € 100,00
Oneri per Totali: **€ 700,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio è sito nel Comune di Alessandria, sobborgo di Castelceriolo, distante circa 9 km dal centro del capoluogo di provincia. Il sobborgo, delle cui antiche origini rimangono alcune tracce, si sviluppa ad est del territorio comunale, in area pianeggiante, sulla riva destra del fiume Bormida, a 93 mt sul livello del mare; conta circa milleseicento abitanti. I dintorni sono caratterizzati da aree agricole con localizzati insediamenti misti artigianali, commerciali ed industriali. L'edificato limitrofo è caratterizzato da fabbricati a due/tre piani, realizzati a partire dai primi anni del secolo scorso, spesso di derivazione agricola, con aree di pertinenza a verde e prettamente residenziali; nei pressi insiste il campo sportivo comunale.

[1] La superficie del lotto originario (superficie coperta fabbricato + area di pertinenza) alla sezione terreni -in cui il mappale risulta correttamente indicato, essendo registrato alla sezione fabbricati, come *ente urbano*- è indicata pari a mq 190; detta superficie risulterebbe tuttavia inferiore ed indicativamente attestarsi su circa 137 mq, di cui circa 50 mq corrispondenti all'area di pertinenza

[2] Alla cifra indicata dovranno essere aggiunti oneri per IVA di legge, se dovuti, in funzione del regime fiscale del professionista incaricato (Iva non dovuta in regime forfetario, 22% in regime ordinario) e contributi relativi alle casse previdenziali (4% se iscritti all'albo architetti o ingegneri, 5% se all'albo geometri)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche zona: periferica nella norma

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna. Scuola primaria, Campo sportivo, Farmacia, Ufficio postale

Caratteristiche zone limitrofe: Casello autostradale

Importanti centri limitrofi: Città di Tortona a circa 20 km

Attrazioni paesaggistiche: Cittadella fortificata

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale San Giorgio, chiesa San Rocco, Castello.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea 14 di collegamento con il centro della città di Alessandria, fermata a 300 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di FINECOBANK S.P.A. contro [omissis], nato ad Alessandria il [omissis], [omissis], derivante da:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, n.1931 del 06/10/2004, rogito di Notaio Busso Gianfranco, Alessandria in data 29/09/2004 ai nn. 203248/31925; Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 88.000, durata 29 anni, regime separazione dei beni;

Dati precedenti relativi a: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento immobiliare a favore di OLYMPIA SPV SRL con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1, contro [omissis], nato ad [omissis] il [omissis], [omissis] derivante da pignoramento immobiliare n.4398 del 19/07/2024, Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 15/06/2024 rep. 3451/2024

Dati precedenti relativi a: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

- **Iscrizione di ipoteca di rinnovazione:**

Iscrizione in data 30/08/2024 Registro Particolare 870, Registro Generale 6768, Pubblico Ufficiale Busso Gianfranco, Repertorio 203248/31925 del 29/09/2004, di ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo [Iscrizione n.1931 del 06/10/2004]

Dati precedenti relativi a: Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: No

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: In funzione dell'uso

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

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

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: In parte

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Diritto di passaggio su altra proprietà per accesso all'area di pertinenza riguardo a cui non sono stati reperiti atti documentali

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

Titolare Proprietario: [omissis], nata ad [omissis], piena proprietà
proprietaria ante ventennio al **31/10/1998**

Titolare Proprietario: [omissis], nato ad Alessandria, il [omissis], piena proprietà
dal **31/10/1998** ad **oggi** (attuale proprietario) in forza di denuncia di successione, Voltura catastale n. 188.1/2004 Pratica n.AL0003474 in atti dal 15/01/2004
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **SI**
Registrato a Alessandria, in data 09/12/2003, ai nn. 44/1300
Trascritto a Alessandria, in data 11/10/2004, ai nn. 5724.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D43498 in data 22/07/2004, Comune di Alessandria

Oggetto: OPERE INTERNE E RIFACIMENTO COPERTURA

Intestazione: [OMISSIS]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: OPERE INTERNE E RIFACIMENTO COPERTURA

Presentazione: in data 22/07/2004 al n. di prot. D43498

Abitabilità/agibilità: L'agibilità a seguito della DIA D43498 non è stata richiesta

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella realizzazione delle opere interne

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ex art. 6bis DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare/specificare:

Piano terra: difformità delle partiture murarie delimitanti il bagno e mancata demolizione di muratura portante tra camera e vano scala dichiarate nella DIA

Oneri tecnici: Presentazione presso il Comune di Alessandria di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ex art. 6bis DPR 380/2001 in sanatoria, e presentazione, a seguito dei lavori di risanamento, di segnalazione certificata di agibilità (SCA) ex art. 24 DPR 380/2001: € 1.500,00[3]

Diritti di Segreteria Comune Alessandria per CILA: € 55,00

Diritti di Segreteria Comune Alessandria per SCA: € 51,65

Sanzione Cila in sanatoria ex art. 6bis, comma 5 DPR 380/2001: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.606,65

[3] Alla cifra indicata dovranno essere aggiunti oneri per IVA di legge, se dovuti, in funzione del regime fiscale del professionista incaricato (Iva non dovuta in regime forfetario, 22% in regime ordinario) e contributi relativi alle casse previdenziali (4% se iscritti all'albo architetti o ingegneri, 5% se all'albo geometri)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 132 del 21.12.2021
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 3a (terza) classe
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 bis Norme tecniche di attuazione
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:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	m 10.50
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	No, fatta salva la eventuale possibilità di ampliamento una tantum ai sensi dell'art.65 NTA[4]
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna

[4] art. 65 Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore generale: […] *Nei fabbricati ad uso residenziale di fatto esistenti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione in tutte le aree del territorio comunale ad eccezione delle aree delimitate dal P.R.G.C. ed indicate all'articolo 62 comma 2 punto a) (relativamente agli interventi soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo") e punto d), indipendentemente dalle norme di zona, al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici, potrà essere realizzato una tantum un modesto ampliamento fino a 25 mq di superficie utile, oltre ad un ampliamento fino a 8 mq. per servizio igienico mancante per ogni abitazione; è inoltre consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani abitabili di m. 2,70.*

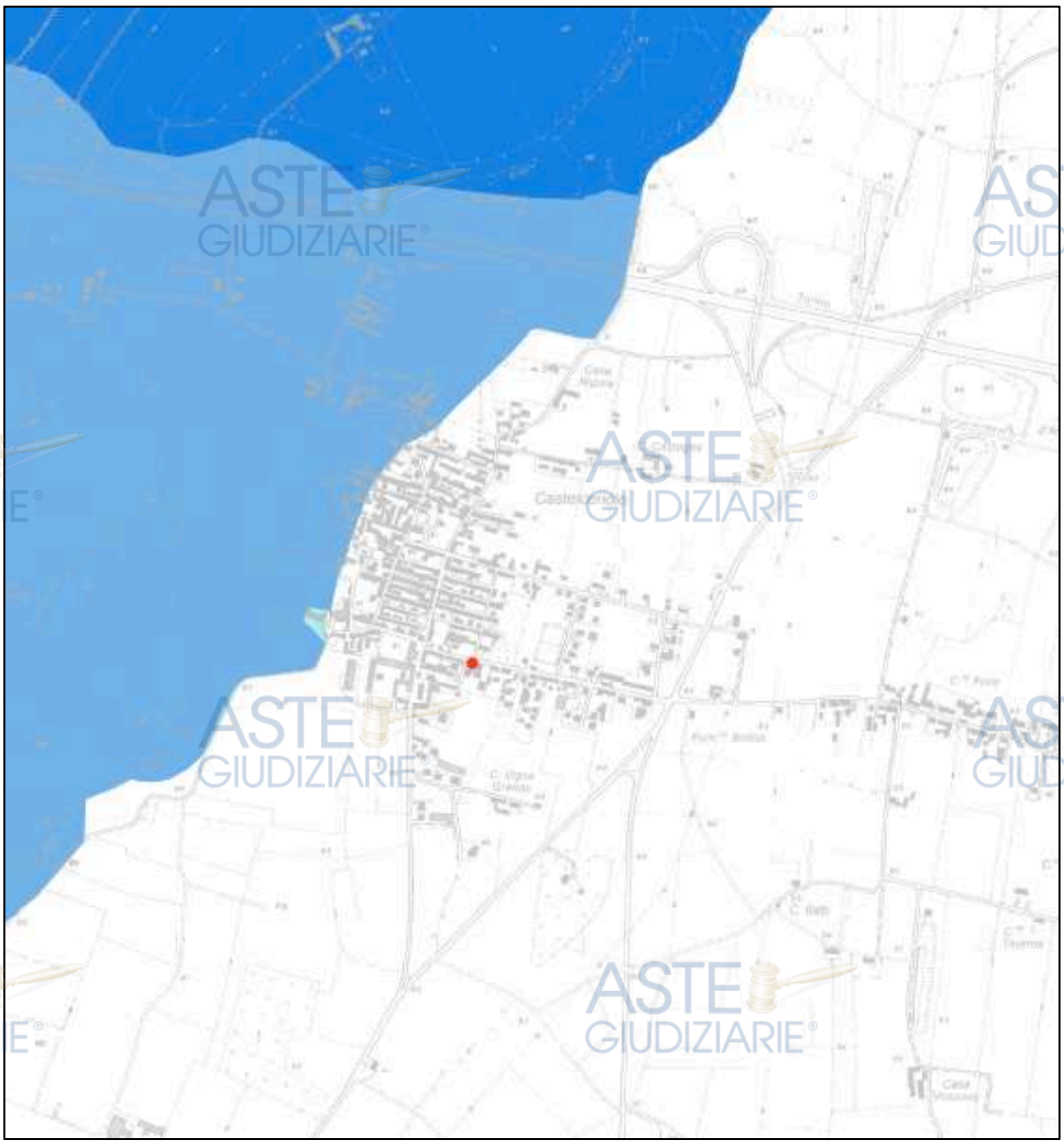
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

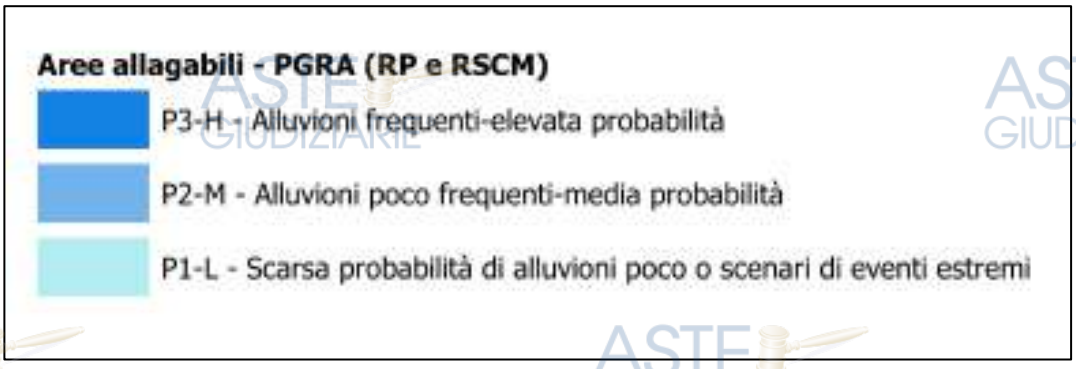
ESTRATTO TAVOLA PIANO REGOLATORE GENERALE

	dei sobborghi di 1^ classe;	N d A, art. 36
	dei sobborghi di 2^ classe;	N d A, art. 37
	dei sobborghi di 3^ classe;	N d A, art. 37 bis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESTRATTO TAVOLA VARIANTE AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO [PAI]
Autorità di bacino distrettuale del fiume PO
OTTOBRE 2022





Il fabbricato risulta ricadente in zona non individuata tra le *allagabili* secondo la Variante al PAI dell'ottobre 2022.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] UNICO LOTTO e CORPO**
Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza

Fabbricato in muratura libero su tre lati e sviluppato su due piani fuori terra, con scala interna rettilinea; è presente un sottotetto accessibile da botola ricavata nella soletta; non sono presenti locali interrati.

Il fronte principale -nord- affaccia su strada pubblica (via San Giuliano Nuovo), il fronte ovest affaccia su strada privata (foglio 183, mappale 38, proprietà di terzi), il fronte sud affaccia su area di pertinenza di proprietà, ad uso esclusivo, recintata solo sul lato ovest (verso strada privata); il lato ovest risulta in aderenza con edificio di altra proprietà. Il piano terra è composto da una camera con ingresso da via San Giuliano 21 –fronte nord-, una cucina abitabile, una seconda camera –sul fronte sud- in cui è ricavato un bagno con antibagno, disimpegno vano scala e sottoscala. Al piano primo sono ricavate tre camere, un bagno ed un ripostiglio in corrispondenza del quale si trova la botola di accesso al sottotetto. Il tetto presenta copertura inclinata a doppia falda, struttura in legno e manto in coppi in laterizio.

Il fabbricato è dotato di area di pertinenza di circa mq 50 (cinquanta) graffata catastalmente all'edificio e di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva a metro quadro, senza imputare uno specifico valore a corpo. L'area di pertinenza gode di diritto di passaggio su proprietà di terzi attraverso l'adiacente cancello carraio al numero civico 23, di cui l'esecutato possiede copia delle chiavi; tale fattispecie è stata confermata verbalmente alla sottoscritta dai vicini di casa ma in merito non è stato possibile reperire riscontri documentali.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **[omissis] - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [OMISSIS]
Residenza: Presso il bene oggetto di procedura
Stato Civile: Coniugato
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,00**
E' posto al piano: Terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: dopoguerra
L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nel: 2004
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 21
ha un'altezza utile interna di circa: m. 3,10
L'intero fabbricato è composto da: n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta trascurato negli interventi di manutenzione ordinaria e necessita di interventi di riqualificazione in merito soprattutto ai serramenti ed agli impianti.
Secondo la DIA n. D43498 in data 22/07/2004 presentata al Comune di Alessandria con oggetto: *OPERE INTERNE E RIFACIMENTO COPERTURA*, il fabbricato è stato oggetto di intervento di rifacimento della copertura, confermato dal proprietario, e di modifiche interne, non del tutto completate ed ottimizzate, nell'anno 2004; dalla relazione allegata alla DIA si evincono e riportano a seguire i lavori all'epoca dichiarati:

- *Rifacimento di tetto in legno con manto di copertura in coppi*
- *Demolizione parziale di tramezza in muratura di mattoni per realizzazione di diversa distribuzione di vani*
- *Realizzazione di un servizio igienico interno al P.T. e rifacimento e ampliamento di quello al Piano I*
- *Rifacimento di intonaci ammalorati, rivestimenti di cucine e servizi igienici e pavimenti di tutti i vani*
- *Adeguamento impianti tecnologici per la messa a norma degli stessi secondo la vigente normativa*
- *Tinteggiatura di tutti i vai* […]

N.B. Si specifica che successivamente alla presentazione della DIA non è stata dichiarata la fine lavori ne' presentata richiesta di agibilità; non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22/01/2008, n. 37 *Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche descrittive:

Balconi	materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **scarse**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da verificare** Note: Secondo la DIA Comune di Alessandria D43498 in data 22/07/2004 - Oggetto: *OPERE INTERNE E RIFACIMENTO COPERTURA*, il fabbricato è stato oggetto di intervento di rifacimento della copertura, confermato dal proprietario, nell'anno 2004.
Solai	tipologia P.T.: **in ferro con voltine** condizioni: **da controllare**
Solai	tipologia P.I : **archi e/o volte in muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio,** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse** Note: Le finestre a piano terra sono dotate di inferriate
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **coppi in laterizio** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ripassare**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **Intonaco tinteggiato** condizioni: **scarse**
Pavim. Esterna	materiale: **cemento** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **intonaco tinteggiato** condizioni: **scarse** Note: Si specifica che le solette tra piano primo e sottotetto sono realizzate con putrelle in ferro e voltini con mattoni in laterizio posti di taglio; in alcuni punti l'intonaco ha subito ampi distacchi e presenta ammaloramento da infiltrazioni e muffe
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **da demolire**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da adeguare** conformità: **non a norma**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazioni miste** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **stufa** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa a legna
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata calcolata in considerazione degli usi della provincia di Alessandria che si riportano a seguire:
- superficie in pianta di murature perimetrali su aree all'aperto conteggiata al 100%;
- superficie in pianta di murature a confine conteggiata al 50%;
- superficie di balconi conteggiata al 25%.

Nell'immobile in oggetto NON sono presenti cantine, terrazze coperte, autorimesse.
E' presente un sottotetto accessibile con botola dal vano ripostiglio; per le altezze interne e le caratteristiche costruttive lo stesso non è stato considerato agibile e quindi non è stato conteggiato nelle superfici.
Il fabbricato è dotato di area di pertinenza di circa mq 50 graffata catastalmente all'edificio, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva a metro quadro, senza imputare uno specifico valore a corpo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	175,00	1,00	175,00
				175,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Intero Edificio
Pertinenze: Cortile a prato avente superficie di circa mq 50 (cinquanta). Si specifica l'area di pertinenza è graffata catastalmente all'edificio e gode di diritto di passaggio su proprietà di terzi attraverso l'adiacente cancello carraio al numero civico 23, di cui l'esecutato possiede copia delle chiavi; tale fattispecie è stata confermata verbalmente alla sottoscritta dai vicini di casa ma in merito non è stato possibile reperire un riscontro documentale. Si specifica inoltre che la superficie del lotto originario alla sezione catasto terreni (superficie coperta fabbricato + area di pertinenza, poi passato alla sezione fabbricati) è indicata pari a mq 190; detta superficie risulterebbe tuttavia inferiore ed indicativamente attestarsi su circa 137 mq, di cui circa 50 mq corrispondenti all'area di pertinenza.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Confronto di mercato (Market Approach), stima sintetico comparativa tenuto conto degli IVS, EVS e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Analisi sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato attuale. Si è tenuto conto dell'art. 568 C.P.C. cosi come sostituito dall'art. 13, c. 1, lett. o, del Decreto Legge 27 giugno 2015 n. 83, *Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*, convertito nella Legge 6 agosto 2015, n.132. Si è adottato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie lorda (commerciale), con attribuzione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione per le diverse condizioni d'uso.
La superficie commerciale è stata calcolata in considerazione degli usi della provincia di Alessandria che si richiamano a seguire:
- superficie in pianta di murature perimetrali su aree all'aperto conteggiata al 100%;
- superficie in pianta di murature a confine conteggiata al 50%;
- superficie di balconi conteggiata al 25%.
- superficie di terrazze (sup.< 20 mq) conteggiata al 25%,
- superficie di terrazze coperte (sup.> 20 mq) conteggiata al 40%;
- la superficie di solai ed autorimesse conteggiata al 33%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA

Uffici del registro di ALESSANDRIA

Ufficio tecnico di COMUNE DI ALESSANDRIA

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Immobiliare Studio Alfa, sig.ra Rosangela Zanetti, Piazza Roma, 41 - 15057 Tortona (AL), tel. (+39) 0131 866346, (+39) 335 5953127, studioalfaagenziaimmobiliare@gmail.com

Agenzia Centro Casa Alessandria, sig.ra Milena Pacella, Via Chenna, 27 - 15121 Alessandria (AL), tel. (+39) 0131445044, info@centrocasaalessandria.com

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Alessandria

Osservatorio centro studi FIAIP

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 600,00€/mq;

Altre fonti di informazione:

Ricerca di mercato: Immobiliare.it

8.3 Valutazione corpi:

UNICO LOTTO e CORPO - Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 73.500,00 (ante riduzioni)**.

Confronto di mercato (Market Approach), stima sintetico comparativa tenuto conto degli IVS, EVS e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Analisi sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato attuale. Si è tenuto conto dell'art. 568 C.P.C. cosi come sostituito dall'art. 13, c. 1, lett. o, del Decreto Legge 27 giugno 2015 n. 83, *Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, convertito nella Legge 6 agosto 2015, n.132*. Si è adottato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale, con attribuzione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione per le diverse condizioni d'uso. La superficie commerciale è stata calcolata in considerazione degli usi della provincia di Alessandria.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	175,00	€ 600,00	€ 105.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 105.000,00
Detrazione del 30% per stato dell'immobile	€ -31.500,00
Valore corpo	€ 73.500,00
Valore Pertinenze	€ 0,00[5]
Valore complessivo intero	€ 73.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.500,00

[5] Il fabbricato è dotato di area di pertinenza di circa mq 50 (cinquanta), graffata catastalmente all'edificio, di cui si è tenuto conto della valutazione intrinseca complessiva a metro quadro senza imputare uno specifico valore a corpo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
UNICO LOTTO e CORPO - Fabbricato su due piani ad uso residenziale con area di pertinenza	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso cortile	175,00	€ 73.500,00	€ 73.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 16%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 11.760,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 3.306,65

Giudizio di comoda divisibilità:
La suddivisione del bene non risulta conveniente ai fini della vendita

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si-trova: **€ 58.433,35**

Valore finale (arr.): € 58.450,00

Data generazione:
29-11-2024

L'Esperto alla stima
Architetto Graziella Ardesi

Allegato n. 1 – Visure catastali alle sezioni terreni e fabbricati (NON CON COPIA PRIVACY)
Allegato n. 2 – Estratti di mappa e planimetrie catastali (NON CON COPIA PRIVACY)
Allegato n. 3 – Estratti DIA D43498 del 22/07/2004 (NON CON COPIA PRIVACY)
Allegato n. 4 – Certificato di residenza e stato di famiglia (NON CON COPIA PRIVACY)
Allegato n. 5 – Verifica all'Agenzia Entrate dell'insussistenza contratti d'affitto (NON CON COPIA PRIVACY)
Allegato n. 6 - Aggiornamento ispezione ipotecaria (NON CON COPIA PRIVACY)
Allegato n. 7 – Ricevute invio elaborato alle parti (NON CON COPIA PRIVACY)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009