



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **207/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2025 ore 12:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte



Esperto alla stima: Geom. Danilo Assandri

Codice fiscale: SSNDNL67S09A052U

Partita IVA: 01559150063

Studio in: Via Berlingeri 84 - 15011 Acqui Terme

Telefono: 0144356014

Fax: 0144356014

Email: danilo.assandri@hotmail.it

Pec: danilo.assandri@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma 17 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte

Corpo: Fabbricato residenziale

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

FERRERO GIUSEPPE PAOLO GINO, foglio 3, particella 148, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 17, piano T-1, comune VESIME, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5, superficie 205, rendita € 379,60

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma 17 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte

Corpo: Fabbricato residenziale

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma 17 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte

Corpo: Fabbricato residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma 17 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte

Corpo: Fabbricato residenziale

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Roma 17 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte

Corpo: Fabbricato residenziale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma 17 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte

Corpo: Fabbricato residenziale

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma 17 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte

Corpo: Fabbricato residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Via Roma 17 - Vesime (AT) - 14059

Lotto: 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte

Valore complessivo intero: 72.872,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - fabbricato residenziale ad uso abitativo con diritto alla corte

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

Data di presentazione: 26-08-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Fabbricato residenziale.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma 17**

Note: Fabbricato residenziale adibito alla civile abitazione, edificato su due piani di livello oltre sottotetto

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: FERRERO GIUSEPPE PAOLO GINO, foglio 3, particella 148, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 17, piano T-1, comune VESIME, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5, superficie 205, rendita € 379,60Derivante da: Rogito Notaio Anna Maria Prima Rep. 30.640 Raccolta n. 2666 in data 27/12/1991Millesimi di proprietà di parti comuni: DIRITTO ALLA CORTE FG 3 MAPP. 146Confini: Strada Comunale Via Roma ad Est, Strada Comunale senza nome a Nord, altro fabbricato identificato al Fg 3 mapp. 9 ad Ovest, corte comune a Sud**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sopralluogo ha messo in evidenza una difformità catastale tra la planimetria giacente presso l'Agencia delle Entrate e lo stato dei luoghi. In particolare al Piano Primo non risultava indicata una tramezza per creazione cabina armadi. Non risultava altresì identificata una porzione di sottotetto collegata al piano primo tramite una scala interna. Il sottoscritto CTU ha provveduto quindi alla regolarizzazione delle difformità tramite aggiornamento degli atti catastali con redazione di nuova planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione Catastale per Diversa distribuzione degli spazi interni ed Ampliamento unità immobiliare

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo.

Identificazione del piano sottotetto collegato al piano primo da scala interna.

Note: Denuncia di Variazione Catastale n° 1 unità immobiliare mediante utilizzo di procedura DOCFA per Diversa distribuzione spazi interni ed Ampliamento u.i. Gli oneri professionali e spese sono già stati inseriti nei costi della procedura, quantificati nella parcella da liquidare al CTU.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non risultava allineata la mappa del

Catasto Terreni con l'identificazione dell'immobile al Catasto Fabbricati. La mappa Catasto Terreni identificava il fabbricato con la particella 148, mentre al Catasto Fabbricati il fabbricato veniva identificato con la particella 9. Il sottoscritto CTU ha provveduto pertanto a redigere aggiornamento degli atti catastali attraverso la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Denuncia di Variazione con soppressione dell'unità immobiliare identificata alla particella 9 sub 5 e costituzione della nuova unità immobiliare identificata alla particella 148 sub. 1. Nel contempo il CTU ha provveduto altresì all'aggiornamento della planimetria a seguito delle difformità rilevate in fase di sopralluogo.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato ad uso abitativo ubicato nel concentrico del paese di Vesime e più precisamente in Via Roma al civico 17, in area completamente urbanizzata.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: non presenti.

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: non presenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta libero, con assenza delle utenze domestiche di luce, acqua, gas, in quanto non allacciate al gestore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobile; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 25/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato residenziale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.



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

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

Millesimi di proprietà: fabbricato indipendente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile oggetto di pignoramento rientra quelli per cui è prevista la certificazione energetica ex D.L. vo 19/08/2005 n 192 e s.m.i. che ad oggi non risulta esistente. Pertanto, si rende necessario produrre Attestazione di Prestazione Energetica,

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

Avvertenze ulteriori: non segnalati

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/01/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/01/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Immobile identificato al Catasto Fabbricati di Vesime al Fg. 3 Part. 9 Sub. 5 - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 2/02 del 08/02/1992 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 31/01/1992 al n. di prot. 164

Abitabilità/agibilità in data 27/08/1994 al n. di prot. 1784/97

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 18/92 del 05/09/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Vrainte in corso d'opera alla C.E. 02/92 del 08/02/1992 - Costruzione n° 2 Abbaini

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/05/1992 al n. di prot. 737

Rilascio in data 05/09/1992 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1994 al n. di prot. 1784/97

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ripristino recinzione cortile

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 10/09/1994 al n. di prot. 2024

Rilascio in data 09/11/1995 al n. di prot. 3018

Numero pratica: D.I.A. in data 14/05/1997 Prot. 315

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: ripristino marciapiede

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 14/05/1997 al n. di prot. 315

Numero pratica: D.I.A. in data 19/03/2001 prot. 1415

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione muro di recinzione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 19/03/2001 al n. di prot. 1415

Tipo pratica: CERTIFICATO ABITABILITA'

Per lavori: Ristrutturazione Fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 29/10/1992 al n. di prot. 1816

Rilascio in data 27/08/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1997 al n. di prot. 1784

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche alla distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto autorizzato dalla Concessione di Costruzione n° 2/02 del 08/02/1992. Modifiche alle aperture di facciata di n° 2 finestre.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche alla distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto autorizzato dalla Concessione di Costruzione n° 2/02 del 08/02/1992. Modifiche alle aperture di facciata di n° 2 finestre.

Note: Regolarizzazione mediante SCIA in Sanatoria. Importi stimati per spese tecniche, verifiche strutturali, sanzioni comunali, Sanzione Amministrativa comune di Vesime. Oneri complessivi Euro 3.500/00 (già ricompresi negli oneri necessari alla regolarizzazione difformità urbanistica).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Importi di regolarizzazione determinati con stima di massima, in quanto dovranno essere perfezionati sulla base di SCIA in Sanatoria presentata in riferimento agli abusi realizzati e determinati dall'Ufficio Tecnico comunale. Per gli eventuali interventi strutturali, attinenti l'apertura della finestra in parete, dovrà essere valutata anche l'idoneità strutturale e pertanto potrebbe rendersi necessario un adeguamento degli stessi con ulteriori opere di consolidamento (al momento non stimabili).

Gli oneri necessari alla regolarizzazione della difformità edilizia sono già stati ricompresi negli oneri necessari alla regolarizzazione della difformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto

dell'art. 1 co. 376 L. 178/2020.



7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree di tipo B, in cui è consentito interventi di ampliamento sottoposte a Concessione Singola - art.12 N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	art.12 N.T.A. Fascia D.Lgs. 42/2004 - art. 36 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	50% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche alla distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto autorizzato dalla Concessione di Costruzione n° 2/02 del 08/02/1992. Modifiche alle aperture di facciata.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in SANATORIA per opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia
 Descrizione delle opere da sanare: Modifiche alla distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto autorizzato dalla Concessione di Costruzione n° 2/02 del 08/02/1992. Modifiche alle aperture di facciata di n° 2 finestre. Spese tecniche e sanzione amministrativa per Sanatoria Difformità urbanistica : € 3.500,00
 Spese di sanatoria presunte: € 3.500,00

Note: Regolarizzazione mediante SCIA in Sanatoria. Importi stimati per spese tecniche, verifiche strutturali, sanzioni comunali, Sanzione Amministrativa comune di Vesime. Oneri complessivi Euro 3.500/00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Importi di regolarizzazione determinati con stima di massima, in quanto dovranno essere perfezionati sulla base di SCIA in Sanatoria presentata in riferimento agli abusi realizzati e determinati dall'Ufficio Tecnico comunale. Per gli eventuali interventi strutturali, attinenti l'apertura della finestra in parete, dovrà essere valutata anche l'idoneità strutturale e pertanto potrebbe rendersi necessario un adeguamento degli stessi con ulteriori opere di consolidamento (al momento non stimabili).

Note generali sulla conformità: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 L. 178/2020.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Fabbricato residenziale**

Fabbricato residenziale ad uso abitativo, edificato su due piani di livello fuori terra oltre sottotetto. Struttura portante costituita da: pareti perimetrali in muratura di pietra. Solai di orizzontamento tra piano terra e piano primo realizzati in volte ad arco in mattone pieno sabbiato a vista. Solai di orizzontamento tra piano primo e piano sottotetto realizzati in laterocemento ad eccezione di un solaio in volta ad arco in mattone pieno sabbiato a vista, soprastante una camera da letto. Copertura a tetto realizzata a tre falde inclinate con orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in tegole curve a canale coppo. Serramenti esterni in legno con vetrocamera muniti di persiane in legno ad anta battente. Impianto di riscaldamento autonomo funzionante con calderina murale a gas metano con sistema di emissione radiante a termosifoni in ghisa. Impianti elettrici sottotraccia, Impianto idrico sanitario con dotazione di acqua calda e fredda. Sistema di smaltimento dei reflui domestici in pubblica fognatura. Pavimentazione in ceramica, intonaci interni con finitura al civile. Fabbricato ubicato all'interno di sedime recintato sul fronte della via pubblica con accesso al cortile comune tramite cancello carrabile oltre a cancello pedonale esclusivo. Posto in aderenza ad altro fabbricato sul lato Ovest.

Si accede al fabbricato dalla via pubblica denominata Via Roma al civ 17. Ubicato in area completamente urbanizzata in centro del paese di Vesime in Via Roma al civ. 17. In buone condizioni di manutenzione e conservazione. Allo stato attuale libero. Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 L. 178/2020. Il fabbricato risulta essere stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente ristrutturato in forza dei titoli edilizi evidenziati in perizia. Risulta essere dotato di Certificato di Abitabilità a far data dal 1994. Risulta acquisita la Certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non risulta, agli atti, la certificazione di conformità degli impianti elettrici. L'immobile oggetto di pignoramento rientra quelli per cui è prevista la certificazione energetica ex D.L.vo 19/08/2005 n 192 e s.m.i. che ad oggi non risulta esistente. Pertanto si rende necessario produrre Attestazione di Prestazione Energetica,

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **201,00**

E' posto al piano: Piano Terra - Piano Primo - Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: Anteriore al 01 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Concessione Edilizia n° 2/92 del 08/02/1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n° 17; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra H media 2.70 - Piano Primo H media 2.55

L'intero fabbricato è composto da n. Due + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta ben conservato e mantenuto. Abitabile fin da subito, non necessità di interventi di manutenzione straordinaria, con riserva di ispezione degli impianti tecnologici

in quanto non allacciati alle utenze domestiche e quindi non verificabili al momento del sopralluogo. Presenta buone finiture con dotazione impiantistica completa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **pietra** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **interna** materiale: **parquet incollato** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **lastra di pietra di lucerna** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrella ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	il impianto elettrico non allacciato al gestore in quanto l'immobile risulta non abitato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termoautonomo con calderina murale funzionante a gas metano
Stato impianto	ordinario
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	il impianto di riscaldamento non allacciato al gestore in quanto l'immobile risulta non abitato. Pertanto non è stato possibile verificarne il funzionamento. Verifiche annuali per controllo di efficienza energetica non eseguito.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici determinate sulla base dei rilievi effettuati in sito durante l'accesso per sopralluogo. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) del fabbricato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	168,00	1,00	168,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	18,00	0,40	7,20
balcone	sup lorda di pavimento	15,00	0,30	4,50
		201,00		179,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2

Zona: Vesime

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene immobile di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato, anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenza di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli del PRG, locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc.)

Lo scrivente reputa di valutare l'immobile con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo, opportunamente terrificato, sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare. Si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (2° sem. 2024). Sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ASTI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ACQUI TERME;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di VESIME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00;

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI, STUDI TECNICI IN LOCO..

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato residenziale. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.850,00.

Per la valutazione del bene immobile di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato, anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenza di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli del PRG, locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc.)

Lo scrivente reputa di valutare l'immobile con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo, opportunamente terrificato, sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare. Si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (2° sem. 2024). Sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	168,00	€ 500,00	€ 84.000,00
sottotetto	7,20	€ 500,00	€ 3.600,00
balcone	4,50	€ 500,00	€ 2.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.850,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore Finale			€ 89.850,00
Valore corpo			€ 89.850,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato residenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	179,70	€ 89.850,00	€ 89.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.477,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare oggetto di stima risulta indivisibile per tipologia costruttiva, dimensioni, caratteristiche, pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del fabbricato stesso

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 72.872,50

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita assoggettata

Allegati

DECRETO FISSAZIONE UDIENZA
VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO
PROROGA
ELABORATO PLANIMETRICO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VISURA CATASTALE
VISURA CATASTALE STORICA
PLANIMETRIA CATASTALE
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
SCHEDE URBANISTICHE
COPIA CONCESSIONI EDILIZIE
CERTIFICATO ABITABILITA' E CONFORMITA' IMPIANTO RISCALDAMENTO
PLANIMETRIE OPERE IN DIFFORMITA' URBANISTICA
DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE 1
DICHIARAZIONE VARIAZIONE CATASTALE 2
TRASCRIZIONE A FAVORE ATTO DI SUCCESSIONE
TRASCRIZIONE A FAVORE SORIA NADIA
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE
DATI PER AVVISO DI VENDITA 2
PARCELLA CTU
NOTIFICA RELAZIONE CTU ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:
16-05-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Danilo Assandri

