



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **295/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2025 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Unità di civile abita-
zione con pertinenze



Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Roma c.n. 52 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione con pertinenze

Corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 13, particella 500, subalterno 6, indirizzo Corso Roma c.n. 52, piano S1 - 1, comune Bistagno, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 92,00; escluse aree scoperte: mq. 89,00, rendita € €. 255,65

Corpo: B - Box con accessori

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

OMISSIS, foglio 13, particella 500, subalterno 15, indirizzo Corso Roma c.n. 52, piano t, comune Bistagno, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16,00, superficie mq. 23,00, rendita € €. 38,84

2. Stato di possesso

Bene: Corso Roma c.n. 52 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione con pertinenze

Corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Occupato da OMISSIS

Corpo: B - Box con accessori

Occupato da OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Roma c.n. 52 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione con pertinenze

Corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Box con accessori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Roma c.n. 52 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione con pertinenze

Corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - Box con accessori

Creditori Iscritti: OMISSIS



5 Comproprietari

Beni: Corso Roma c.n. 52 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione con pertinenze

Corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Box con accessori

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Corso Roma c.n. 52 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione con pertinenze

Corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Misure Penali: NO

Corpo: B - Box con accessori

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Roma c.n. 52 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione con pertinenze

Corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Box con accessori

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Corso Roma c.n. 52 - Bistagno (AL) - 15012

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione con pertinenze

Valore complessivo intero: 54.000,00





Beni in **Bistagno (AL)**
Località/Frazione
Corso Roma c.n. 52



Lotto: 1 - Unità di civile abitazione con pertinenze

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

Data di presentazione: 15-11-2024



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bistagno (AL) CAP: 15012, Corso Roma c.n. 52

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS -

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 13, particella 500, subalterno 6, indirizzo Corso Roma c.n. 52, piano S1 - 1, comune Bistagno, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 92,00; escluse aree scoperte: mq. 89,00, rendita € €. 255,65

Derivante da: NCEU: denuncia di fabbricato urbano n. 99 del 22/09/1986; NCT: Atto di aggiornamento NCT per tipo mappale e frazionamento di cui a prot. AL01725291 del 01/10/2004: mappali originari (fg. 13 mappale 500, 832; NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: A Nord: vuoto su strada pubblica A Est: altra U.I.U. di cui a fg. 13 mappale 603 A Sud: vuoto su altra proprietà e corte comune A Ovest: vano scala condominiale ed altra U.I.U.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nulla da segnalare

Identificativo corpo: B - Box con accessori.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bistagno (AL) CAP: 15012, Corso Roma c.n. 52

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS -

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 13, particella 500, subalterno 15, indirizzo Corso Roma c.n. 52, piano t, comune Bistagno, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16,00, superficie mq. 23,00, rendita € €. 38,84

Derivante da: NCEU: denuncia di variazione per ampliamento, frazionamento e fusione prot. AL0170756 del 25/10/2005; NCEU: denuncia di fabbricato urbano n. 99 del 22/09/1986; NCT:



Atto di aggiornamento NCT per tipo mappale e frazionamento di cui a prot. AL01725291 del 01/10/2004: mappali originari (fg. 13 mappale 500, 832; NCT: impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: A Nord: altra U.I.U. A Est: altra U.I.U. di cui a fg. 13 mappale 603 A Sud: altra U.I.U. A Ovest: corte comune condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nulla da segnalare

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità di civile abitazione residenziale in piano primo, facente parte di fabbricato condominiale posto in zona periferica rispetto al concentrico del Comune di Bistagno, con annesso piccolo locale pertinenziale ad uso cantina in piano interrato e locale destinato a box in piano terra / strada, facente parte di altro fabbricato urbano.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bistagno (AL), Corso Roma c.n. 52

Occupato da OMISSIS

Note: Alla data dell'accesso sui luoghi, l'immobile risultava occupato dalla ex moglie dell'esecutato: OMISSIS, che vi risiede unitamente al compagno; non risulta alcun titolo legittimo (contratto di locazione e/o comodato) regolarmente registrato e quindi opponibile a terzi.

Identificativo corpo: B - Box con accessori

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bistagno (AL), Corso Roma c.n. 52

Occupato da OMISSIS

Note: Alla data dell'accesso sui luoghi, l'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato: OMISSIS, assieme al nuovo compagno; ad oggi non risulta alcun titolo legittimo (contratto di locazione e/o comodato) regolarmente registrato e quindi opponibile a terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/04/2006 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 09/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000,00; Importo capitale: € 65000,00; Note: Durata: 30 anni Immobili Interessati Comune di Bistagno NCEU: Fg. 13 mappale 500 sub. 6 e 15.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/11/2024 ai nn. OMISSIS; Immobili interessati Comune di Bistagno NCEU: Fg. 13 mappale 500 sub. 6 e 15 Pignoramento promosso da OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 09/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000,00; Importo capitale: € 65000,00; Note: Durata: 30 anni Immobili Interessati Comune di Bistagno NCEU: Fg. 13 mappale 500 sub. 6 e 15.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/11/2024 ai nn. OMISSIS; Immobili interessati Comune di Bistagno NCEU: Fg. 13 mappale 500 sub. 6 e 15 Pignoramento promosso da OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box con accessori

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bistagno (AL), Corso Roma c.n. 52

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: Come da comunicazione 30 / 01 / 2024 inviata da parte dell'Amministrazione Condominiale, la gestione condominiale al 31/12/2024 risulta regolarmente saldata; Il preventivo di spesa per l'anno 2025 è stato quantificato in €. 400,00 da saldare con piano di rateizzazione suddiviso in 4 mensilità con scadenza a Febbraio / Aprile / Giugno / Agosto 2025 Vedasi nota allegata

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In relazione alla particolare destinazione d'uso e rifiniture allo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta essere dotato di impianto di riscaldamento interno ai locali, e quindi assoggetto alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D. L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché

ex Lege Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007. Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SICEE: €. 350,00.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Box con accessori

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bistagno (AL), Corso Roma c.n. 52

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: Come da comunicazione 30 / 01 / 2024 inviata da parte dell'Amministrazione Condominiale, la gestione condominiale al 31/12/2024 risulta regolarmente saldata; Il preventivo di spesa per l'anno 2025 è stato quantificato in €. 400,00 da saldare con piano di rateizzazione suddiviso in 4 mensilità con scadenza a Febbraio / Aprile / Giugno / Agosto 2025 Vedasi nota allegata

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: OMISSIS dal 18/04/1992 al 26/04/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di Successione in morte del OMISSIS. Eredi per legge: OMISSIS OMISSIS Rinunciataria la moglie Attivo ereditario Comune di Bistagno: NCT: Fg. 13 mappale 390 NCEU: Fg. 13 mappale 411 sub. 1 (A/2) e sub. 2 (C/2) NCEU: Fg. 13 mappale 423 (C/7) NCEU: Fg. 13 mappale 500 sub. 3 (C/2), sub 4 (C/2), sub. 5 (A/2), sub. 6 (A/2), sub. 7 (A/2), sub. 8 (A/2), sub. 9 (A/2), sub. 10 (A/2) Accettazione tacita eredità trascritta in Alessandria - Servizio pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 28/02/2025 al reg. gen. 785 e reg. part. 648 " si procede alla trascrizione della presente accettazione tacita di eredità, in virtù dell'atto di compravendita per Notaio Mangini del 26/04/2006 repert. 76390/17897, trascritto in data 09/05/2006 ai nn. 2421/1642 con cui i figli OMISSIS e OMISSIS disponevano dei beni facenti parte dell'asse ereditario e del Decuius OMISSIS (OMISSIS "

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Note: I Sig, OMISSIS e OMISSIS vendono al OMISSIS la piena proprietà dei seguenti beni immobili Comune di Bistagno (AL) - Corso Roma c.n. 6 N.C.U.E: Fg. 13 mappale 500 sub. 6 (A/2) e sub. 15 (C/6) La vendita veniva fatta ed accettata nello stato di fatto e diritto e nelle condizioni in cui quanto in oggetto si trovava con ogni relativa ineranza, dipendenza, pertinenza, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive, passive e legali, diritti ed oneri e con ogni garanzia di evizione e con la proporzionale comproprietà su quanto censito al catasto dei fabbricati Fg. 13 mappale 500 sub. 1, 21, 22 e su tutto ciò su cui non possa alcun condomino vantare diritto di proprietà esclusiva giustificata da titolo e che per legge, uso e consuetudine costituisce parte comune ed indivisibile di uno

stesso caseggiato.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/04/1992 al 26/04/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di Successione in morte dell'OMISSIS. Eredi per legge: OMISSIS OMISSIS Rinunciataria la moglie Attivo ereditario Comune di Bistagno: NCT: Fg. 13 mappale 390 NCEU: Fg. 13 mappale 411 sub. 1 (A/2) e sub. 2 (C/2) NCEU: Fg. 13 mappale 423 (C/7) NCEU: Fg. 13 mappale 500 sub. 3 (C/2), sub 4 (C/2), sub. 5 (A/2), sub. 6 (A/2), sub. 7 (A/2), sub. 8 (A/2), sub. 9 (A/2), sub. 10 (A/2) Accettazione tacita eredità trascritta in Alessandria - Servizio pubblicità immobiliare di Acqui Terme in data 28/02/2025 al reg. gen. 785 e reg. part. 648 " si procede alla trascrizione della presente accettazione tacita di eredità, in virtù dell'atto di compravendita per Notaio Mangini del 26/04/2006 repert. 76390/17897, trascritto in data 09/05/2006 ai nn. 2421/1642 con cui i figli OMISSIS e OMISSIS disponevano dei beni facenti parte dell'asse ereditario e del Decuius OMISSIS (OMISSIS "

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Note: I Sig, OMISSIS e OMISSIS vendono al OMISSIS la piena proprietà dei seguenti beni immobili Comune di Bistagno (AL) - Corso Roma c.n. 6 N.C.U.E: Fg. 13 mappale 500 sub. 6 (A/2) e sub. 15 (C/6) La vendita veniva fatta ed accettata nello stato di fatto e diritto e nelle condizioni in cui quanto in oggetto si trovava con ogni relativa inerenza, dipendenza, pertinenza, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive, passive e legali, diritti ed oneri e con ogni garanzia di evizione e con la proporzionale comproprietà su quanto censito al catasto dei fabbricati Fg. 13 mappale 500 sub. 1, 21, 22 e su tutto ciò su cui non possa alcun condomino vantare diritto di proprietà esclusiva giustificata da titolo e che per legge, uso e consuetudine costituisce parte comune ed indivisibile di uno stesso caseggiato.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box con accessori

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bistagno (AL) CAP: 15012, Corso Roma c.n. 52

Numero pratica: 3/65

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Ricostruzione casa di civile abitazione distrutta da eventi bellici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/05/1965 al n. di prot. 1992

Rilascio in data 31/05/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/02/1968 al n. di prot. 3

NOTE: Collaudo cemento armato in data 23/12/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bistagno (AL) CAP: 15012, Corso Roma c.n. 52

Numero pratica: 1030/78

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di fabbricato civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot.

NOTE: Richiesta sanatoria edilizia depositata in data 15/04/1988 al prot. 2569 - Integrazione domanda condono edilizio prot. 1030/78

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bistagno (AL) CAP: 15012, Corso Roma c.n. 52

Numero pratica: 46/00

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Realizzazione n. 6 autorimesse pertinenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/1999 al n. di prot. 1379/99

Rilascio in data 22/12/2000 al n. di prot.

NOTE: Dichiarazione di inizio lavori al 06/08/2001 - depositata in data 07/08/2001 al prot. n. 3291 Atto vincolo di pertinenzialità a sensi della L. 122/89 rogito Notaio CASSINELLI Ernesto in data 05/12/2000 repert. 124133 depositato ad integrazione presso il Comune di Bistagno in data 12/12/2000 a prot. n. 4733

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box con accessori

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bistagno (AL) CAP: 15012, Corso Roma c.n. 52

Numero pratica: 17/01

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Realizzazione n. 6 autorimesse pertinenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/07/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/04/2006 al n. di prot. 1839

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box con accessori

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In relazione allo stato attuale dei luoghi non si segnalano variazioni rilevanti in difformità rispetto allo stato legittimato di cui alle pratiche edilizie richiamate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box con accessori

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree residenziali edificate di tipo B1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio N.T.A. - art. 25 - allegato
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree residenziali edificate di tipo B1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio NTA - art. 25 - allegato

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box con accessori

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato**

Trattasi di unità immobiliare residenziale posta al piano primo di fabbricato condominiale, ubicato in zona periferica rispetto al concentrico del Comune di Bistagno, prospettante direttamente sulla sede stradale pubblica - Corso Roma n. 52 (ex S.S. 30 di Valle Bormida), dal quale viene praticato l'accesso. Il fabbricato condominiale nel suo complesso, è stato realizzato a cavallo tra gli anni '70 / '80; è elevato a quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, con struttura portante verticale in pilastri di C.A. ed orizzontamenti in latero cemento; tamponamenti perimetrali in mattoni di laterizio forati senza alcuna presenza di materiale isolante (sia internamente che a cappotto), intonacatura sulle pareti interne ed esterne con porzioni di muratura a vista ed altre con rivestimento in tessere di klinker; copertura a tre falde

con cornicioni in muratura e manto di copertura in tegole piane di laterizio; serramenti parti comuni (vano scala e androne) in intelaiatura metallica (ferro e/o alluminio), con specchiature in vetri semplici; rivestimento pareti verticali ed orizzontali con intonacatura al civile e tinteggiatura; pavimenti in piastrelle gettate in scaglie di marmo, pedate ed alzate in lastre di pietra levigate, con balaustre metalliche a protezione delle rampe.

Non è presente l'ascensore interno di servizio ai piani superiori del fabbricato condominiale. Internamente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da ampio ingresso con disimpegno, cucinino con zona soggiorno / pranzo ed annesso terrazzo pertinenziale prospettante sul fronte Sud, sala con annesso altro terrazzino pertinenziale prospettante sul fronte Nord, bagno e camera da letto; le rifiniture interne sono del tipo corrente, con rivestimenti pareti verticali ed orizzontali mediante intonacatura al civile, con soprastante tinteggiatura, rivestimento in piastrelle parziale sulle pareti verticali del locale bagno e parete attrezzata del blocco cucina; pavimentazioni in piastrelle di grés di varia pezzatura; portoncino d'ingresso caposcala in legno non blindato con serrature; serramenti interni di accesso ai locali camera e bagno in legno con inserti in vetro opaco; serramenti esterni in intelaiatura di PVC con doppi vetri e tapparelle in PVC, e bordature laterali esterne in lastre di pietra. La zona ingresso ed il locale bagno sono stati ribassati, con realizzazione di controsoffitto in cartongesso, per alloggiamento nuovo impianto di illuminazione. I balconi pertinenziali posti sui fronti Nord e Sud del fabbricato condominiale, sono costituiti da orizzontamenti in latero cemento a sbalzo, con rifiniture per quanto al piano calpestio in pavimentazione di grés, con bordature in lastre di pietra dotate di gocciolatoio e balaustre perimetrali metalliche lavorate; i frontalini risultano intonacati e tinteggiati

Dotazioni impiantistiche:

- Impianto luce forza per alimentazione punti presa e punti luce con relativi comandi;
- Impianto idrico per approvvigionamento apparecchiature igienico sanitarie e blocco cucina;
- Impianto di scarico collegato alle colonne condominiali, con recapito finale nel collettore fognario comunale;
- Impianto antenna TV centralizzato;
- Impianto riscaldamento autonomo, con generatore principale (caldaia a condensazione murale) installato sul balconcino posto sul fronte Sud, utile anche per la produzione di ACS, con radiatori in ghisa e valvole semplici;
- Impianto gas metano per alimentazione piano cottura e impianto riscaldamento;
- Impianto di climatizzazione autonomo con unità interna per l'aspirazione dell'aria e per il suo raffrescamento (ed eventualmente riscaldamento) e l'unità esterna per l'espulsione all'esterno dell'aria calda sottratta, installata sul balcone prospettante sul fronte Nord.

Fa parte dell'unità immobiliare anche un piccolo locale cantina / locale sgombero, posto in piano interrato al quale si ha accesso attraverso androne comune condominiale; le rifiniture nel complesso sono al rustico con intonacatura al grezzo sulle pareti e piano calpestio in battuto in Cls.; porta di accesso metallica; non vi alcuna dotazione impiantistica.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS-

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione, per cui non si segnalano particolari situazioni di ammaloramento e/o insalubri a discapito della valutazione.

Viceversa, per quanto al fabbricato condominiale si sono accertate modeste situazioni di degrado delle

rifiniture esterne, con distacchi di alcune porzioni delle tinte, nonché dei serramenti a servizio delle parti comuni in parte arrugginite.



Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Bistagno. I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze sia per quanto riguarda i fabbricati che i terreni di pari destinazione e condizione. In particolare, risulta di poco pregio sia l'ubicazione sia la tipologia dell'immobile. La valutazione ha quindi risentito in modo importante, non solo della condizione dello stabile ma anche della attuale difficoltà di commercializzazione del bene stesso per le cause sopra riportate.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio residenziale in piano primo	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
Balconi pertinenziali	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
Locale pertinenziale - cantina - in piano interrato	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
		108,00		96,50

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: I-2024

Zona: Bistagno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 710

Valore di mercato max (€/mq): 520



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Box con accessori**

Trattasi di unità immobiliare destinata a box, facente parte di altra struttura indipendente, posta addossata al fabbricato condominiale di cui al corpo A, con accesso da ampio cortile interno, comunicante sul fronte Nord con la sede stradale pubblica - Corso Roma (ex S.S. 30), attraverso un portone carraio metallico. Il fabbricato, costituito da un solo piano fuori terra, è composto da struttura in elevazione in pilastrata in C.A., con copertura piana il lastre prefabbricate (predalles) e rifinitura estradosso, con manto impermeabile in guaina catramata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da ampio locale delimitato da muratura in laterizio, con soprastante intonacatura al rustico, con accesso attraverso portone carraio metallico basculante, installato sul fronte Ovest; fa parte dell'unità immobiliare anche una porzione di area porticata esclusiva, sempre localizzata sul fronte Ovest, utilizzata come posto auto coperto; pavimentazione del locale box e posto auto in battuto diCls.; il locale è dotato di impianto luce forza.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS-

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione; sono state accertate durante l'accesso sui luoghi alcune situazioni di ammaloramento della impermeabilizzazione sullo estradosso della copertura piana del fabbricato, dovute alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici, che potrebbero dar luogo a fenomeni di infiltrazione di umidità all'interno dei locali sottostanti.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Bistagno. I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze sia per quanto riguarda i fabbricati che i terreni di pari destinazione e condizione. In particolare, risulta di poco pregio sia l'ubicazione sia la tipologia dell'immobile. La valutazione ha quindi risentito in modo importante, non solo della condizione dello stabile ma anche della attuale difficoltà di commercializzazione del bene stesso per le cause sopra riportate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale box in piano	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
Porticato accessorio	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00
		26,00		26,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2024

Zona: Bistagno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 360

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Bistagno

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme - Alessandria ;

Uffici del registro di Acqui Terme - Alessandria ;

Ufficio tecnico di Bistagno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI
Semestre I - 2024

Provincia di Alessandria

Comune di Bistagno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale
Abitazione di tipo civile

Valore MAX unitario: €/mq. 710,00

Valore MIN unitario: €/mq. 520,00

Box

Valore MAX unitario: €/mq. 520,00

Valore MIN unitario: €/mq. 360,00



Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali, riviste di settore, annunci di vendita immobiliari..



8.3 Valutazione corpi:

A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.275,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio residenziale in piano primo	89,00	€ 600,00	€ 53.400,00
Balconi pertinenziali	4,50	€ 250,00	€ 1.125,00
Locale pertinenziale - cantina - in piano interrato	3,00	€ 250,00	€ 750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 55.275,00

Valore Finale € 55.275,00

Valore corpo € 55.275,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 55.275,00

Valore complessivo diritto e quota € 0,00

B - Box con accessori. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locale box in piano terra	16,00	€ 400,00	€ 6.400,00
Porticato accessorio	10,00	€ 250,00	€ 2.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 8.900,00

Valore Finale € 8.900,00

Valore corpo € 8.900,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 8.900,00

Valore complessivo diritto e quota € 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Alloggio in piano primo con cantina pertinenziale in piano interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	96,50	€ 55.275,00	€ 0,00
B - Box con accessori	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 8.900,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



Deprezzamento del 15% in relazione alle effettive condizioni esterno del fabbricato sua localizzazione e dotazione parti comuni	€ -9.526,25
Spese professionali per predisposizione attestazione di prestazione energetica unita di civile abitazione	€ -350,00
Arrotondamento per difetto	€ -298,75

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.000,00**

Data generazione:
27-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

Fabrizio Grillo
FABRIZIO GRILLO
No. 418
ALBO ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI