



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **312/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2024 ore 11:30



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - villa unifamiliare
in costruzione



Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: VIA GHILINI 65 – 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Kennedy s.n.c. - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - villa unifamiliare in costruzione

Corpo: villa unifamiliare in costruzione

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

OMISSIS, indirizzo via Kennedy snc, piano S1-T-1, comune Quargnento , categoria F/3
sezione censuaria Quargnento foglio 25, particella 1394, qualità ente urbano, superficie cata-

stale 1329 mq
sezione censuaria Quargnento foglio 25, particella 1395, qualità seminativo, superficie cata-
stale 19 mq

2. Stato di possesso

Bene: via Kennedy s.n.c. - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - villa unifamiliare in costruzione

Corpo: villa unifamiliare in costruzione

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Kennedy s.n.c. - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - villa unifamiliare in costruzione

Corpo: villa unifamiliare in costruzione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Kennedy s.n.c. - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - villa unifamiliare in costruzione

Corpo: villa unifamiliare in costruzione

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Kennedy s.n.c. - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - villa unifamiliare in costruzione

Corpo: villa unifamiliare in costruzione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Kennedy s.n.c. - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - villa unifamiliare in costruzione

Corpo: villa unifamiliare in costruzione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Kennedy s.n.c. - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - villa unifamiliare in costruzione

Corpo: villa unifamiliare in costruzione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Kennedy s.n.c. - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - villa unifamiliare in costruzione

Valore complessivo intero: 187,127,60

Lotto: 001 - villa unifamiliare in costruzione

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

Data di presentazione: 12-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: villa unifamiliare in costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Kennedy s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 25, particella 1394, indirizzo via Kennedy snc, piano S1-T-1, comune Quargnento, categoria F/3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Quargnento, foglio 25, particella 1394, qualità ente urbano, superficie catastale 1329 mq

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Quargnento, foglio 25, particella 1395, qualità seminativo, superficie catastale 19 mq

Note sulla conformità catastale: In riferimento alla regolarità catastale si precisa che l'immobile essendo in fase di costruzione non è stato ancora accatastato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: luoghi pittore Carlo Carrà.

Principali collegamenti pubblici: bus km 14



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il fabbricato risulta attualmente in fase di costruzione.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS registrato a in data 07/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/12/2023 ai nn. OMISSIS; Pignoramento per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, grava sui beni in Quargnento (AL): CF fogliuo 25 mapp. 1394 cat. F/3 (in corso di costruzione) via Kennedy snc piano 1-T-S1, CT foglio 25 mapp. 1394 are 13.29 e mapp. 1395 are 00.19.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario in data 04/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/02/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 108605,59; Importo capitale: € 105794,59; Note: Per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava su beni in Quargnento (AL): catasto fabbricati foglio 25, mapp. 1394 (in corso di costruzione) via Kennedy, piano 1-T-S1, catasto terreni foglio 25, mapp. 1395 are 00.19, più beni omissis.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario in data 10/08/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Torino in data 18/02/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 48166,06; Note: Per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava su beni in Quargnento (AL): catasto fabbricati foglio 25, mapp. 1394 (in corso di costruzione) via Kennedy, piano 1-T-S1, catasto terreni foglio 25, mapp. 1395 are 00.19, più beni omissis.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario in data 27/08/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 88000,00; Importo capitale: € 60000,00; Note: Per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava su beni in Quargnento (AL): catasto fabbricati foglio 25, mapp. 1394 (in corso di costruzione) via Kennedy, piano 1-T-S1, catasto terreni foglio 25, mapp. 1395 are 00.19, più beni omissis.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo condizionato; A rogito di OMISSIS in data 03/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800000,00; Importo capitale: € 400000,00; Note: Quota intera della proprietà, grava su beni in Quargnento (AL): ct foglio 25, mapp. 1283, are 40,50; fabbricato in corso di costruzione. Non risulta frazionamento o restrizione rispetto ai beni in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000,00; Importo capitale: € 250000,00; Note: Quota intera della proprietà, grava su beni in Quargnento (AL): ct foglio 25, mapp. 1313, are 7,97 (ex mapp. 517). Non risulta frazionamento o restrizione rispetto ai beni in oggetto. .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Si segnala: costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 15 marzo 2006 rep. 6618/33208 Notaio Raffaella Ricaldone di Alessandria, trascritto in data 30 marzo 2006 ai nn. 2714/1707, a favore di REACO SRL con sede in Solero c.f.: 02079740060 e contro _____ per il diritto di servitù di passaggio, riguarda beni in Quargnento (AL): ct, foglio 25, mapp. 1234 ettari 01.97.00 e mapp. 1210, ettari 01.02.81 e beni omissis.; A rogito di OMISSIS in data 15/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/03/2006 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: villa unifamiliare in costruzione

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:

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 **proprietario/i ante ventennio** al _____. In forza di accettazione espressa di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con atto notaio Mussa Giuseppe di Volpedo del 11/03/1985 rep. 2013/1096 i sigg. _____

_____ hanno accettato l'eredità relitta in morte di _____ con tale accettazione, gli

eredi hanno accettato tutti i beni provenienti dall'eredità di _____. La successione è stata trascritta il 16/12/1986 ai nn 7385/5218. Si esonera il conservatore da ogni responsabilità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **04/01/1985** . In forza di verbale di pubblicazione testamento, adesione ed identificazione catastale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Certificato di denunciata successione n 27 vol. 1039, Ufficio del registro di Alessandria, trascritto in data 16 dicembre 1986 ai nn. 7385/5218;

Riunione di usufrutto in morte di _____ denuncia dell'11 gennaio 1985, voltura n 597085 in atti dal 27 settembre 1989; atto di donazione del 15 _____

maggio 1996 rep. 65451/15713, notaio Giuseppe Mussa di Alessandria, trascritto in data 28 maggio 1996 ai nn. 3813/2881.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/1985 al 21/05/2007 . 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: Proprietà di beni in Quargnento (AL) : catasto terreni foglio 25, mapp. 1284, are 42.50 (ex mapp. 1234/part ex mapp. 571/part.)

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/01/2008 . 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: Proprietà di beni in Quargnento (AL): catasto terreni foglio 25, mapp. 1283, are 40.50 (ex mapp.1234/part ex mapp.517/part)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/1985 al 26/04/2010 . 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: Proprietà di beni in Quargnento (AL): catasto terreni foglio 25, mapp. 1282, are 42.00 (ex mapp. 1234/part ex mapp. 517/part)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/04/2010 al 30/01/2013 . 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: Proprietà di beni in Quargnento (AL): catasto terreni foglio 25, mapp. 1282, are 42.00 (ex mapp. 1234/part ex mapp. 517/part)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/2013 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: Atto di compravendita ciascuno per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni, la proprietà di beni in Quargnento (AL): catasto fabbricati foglio 25, mapp. 1394 (fabbricato in costruzione) via Kennedy snc e ct foglio 25, mapp. 1395, are 00.19, più beni omissis. (Non risulta indicato nella nota di trascrizione ente urbano al CT foglio 1394 di are 13.29)

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13/08

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di villa unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 13/2008

Numero pratica: 09/12

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire (variante)
 Per lavori: Costruzione di villa unifamiliare (VARIANTE)
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 11/09/2012 al n. di prot. 09/2012

Numero pratica: 724/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere di finitura delle facciate esterne, le tramezzature e finiture interne, gli impianti tecnologici.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 06/03/2015 al n. di prot. 724

Numero pratica: 1468/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento opere di finitura

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 05/04/2018 al n. di prot. 1468

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Alla data del sopralluogo avvenuto il 15 febbraio 2024 non risultano modifiche alle autorizzazioni edilizie (SCIA) rilasciate dall'Ufficio tecnico del comune di Quargnento. Al piano seminterrato non è stata ancora realizzata una tramezzatura per separare la cantina dal locale autorimessa.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n 6-593 in data 31/07/2000; variante generale 2013, progetto preliminare delibera C.C. n 5 del 19/02/2014
Zona omogenea:	Settore sud; zona B
Norme tecniche di attuazione:	tav. 2A; Aree per insediamenti prevalentemente residenziali; B-Aree edificate negli aggregati urbani non suscettibili di consistenti trasformazioni edilizie (mc 2,0/mq)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n 5 del 09/04/2016
Zona omogenea:	Sette SUD; Zona B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

tà?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,5 mt
Volume massimo ammesso:	1200
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	493,00 mc
Altro:	Si precisa che in base alla normativa vigente ed alle autorizzazioni edilizie, concessioni edilizie n13/2008; n09/2012, SCIA del 06/03/2015 e del 05/04/2018 ecc. rilasciate; ai calcoli planovolumetrici allegati risulta, allo stato attuale, una potenzialità edificatoria di circa 493 mc da verificare, eventualmente, in sede di presentazione di nuove pratiche edilizie di ampliamento mediante un rilievo planimetrico aggiornato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Si sottolinea, in generale, che le nuove norme stabilite dall'ultima variante al PRGC del comune di Quargnento, per l'area residenziale in oggetto su cui sorge il fabbricato in costruzione, consentono di realizzare 2 mc/mq anziché 1 mc/mq come risulta dai calcoli planovolumetrici delle precedenti richieste di concessioni edilizie (v. n 13/2008 e n 9/2012).

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **villa unifamiliare in costruzione**

Fabbricato residenziale unifamiliare in fase di costruzione libero su quattro lati con area di pertinenza esclusiva a due piani fuori terra e un piano interrato. L'intero terreno è recintato ed è presente un cancello per l'ingresso carraio ed un cancelletto per quello pedonale. Al piano terra sono presenti un portico su tre lati dell'abitazione, un ampio ingresso/soggiorno, una cucina abitabile, un ripostiglio, uno studio, un bagno, un disimpegno, una camera con cabina armadi. Al piano primo si accede con una scala interna a doppia rampa e sono presenti due camere, due bagni, un corridoio ed un terrazzo in parte coperto. Al piano interrato si accede mediante una rampa esterna e sono presenti un ampio locale autorimessa, un locale caldaia, una cantina, un bagno, un ampio locale di sgombero e una scala a doppia rampa per l'accesso ai locali abitativi del piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **459,00**

E' posto al piano: S1, PT, P1°

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,07 (al grezzo)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: in fase di costruzione

Condizioni generali dell'immobile: Per il fabbricato residenziale, allo stato attuale, non risulta ancora completata la parte riguardante gli impianti tecnologici (solo predisposizione), le opere di finitura, pavimenti e rivestimenti, i serramenti, ecc. si presenta in un discreto stato di manutenzione nonostante siano trascorsi circa 8/9 anni dagli ultimi lavori effettuati. Sono, naturalmente, necessari lavori di manutenzione ordinaria per quanto riguarda tutti gli elementi strutturali lignei a vista sia esterni che interni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **struttura mista latero-cemento** condizioni: **buone**Copertura tipologia: **struttura portante in legno** materiale: **travi in legno lamellare** condizioni: **buone**Fondazioni tipologia: **muri in elevazione in C.A.** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **attualmente manuale** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **blocchi in laterizio tipo "poroton" (cm30), materiale isolante, doppio UNI (cm12)** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti rive-**

stimento: **intonaco al civile** condizioni: **buone**posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità:**non presente certificato di collaudo**

Note: Alla data del sopralluogo 15/02/2024 è presente solo la predisposizione per un impianto elettrico con posa di guaine e relative scatole di posizionamento frutti.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **non presente** rete di distribuzione; **canali coibentati** diffusori: **non presenti**conformità: **non presente certificato di collaudo**

Note: Alla data del sopralluogo 15/02/2024 è presente la predisposizione per un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con eventuale caldaia a condensazione a gas-metano.

Ventilazione

tipologia: **per estrazione ed immissione** condizioni: **sufficienti** conformità: **solo predisposizione****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si precisa che alla data del sopralluogo 15/02/2024 è presente la predisposizione per un impianto elettrico con posa di guaine e relative scatole di posizionamento frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Si precisa che alla data del sopralluogo 15/02/2024 è presente la predisposizione per un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con eventuale caldaia a condensazione a gas-metano.

Condizionamento e climatizzazione:

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

successive	
Note	Si precisa che alla data del sopralluogo 15/02/2024 è presente la predisposizione per un impianto di ventilazione meccanica controllata in ogni stanza con recuperatore di calore e sensori.

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:

La superficie presa in considerazione è quella lorda. Per i locali autorimessa, cantina, bagno, centrale termica, locale di sgombero è stato applicato un coefficiente di 0,50; per il terrazzo di 0,30 e per il portico un coefficiente di 0,25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	244,00	1,00	244,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	29,00	0,30	8,70
autorimessa-cantina-bagno-ct-locale di sgombero-piano interrato	sup lorda di pavimento	121,00	0,50	60,50
portico	sup lorda di pavimento	65,00	0,25	16,25
		459,00		329,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Quargnento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villa unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 860

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo e i criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) l'immobile è situato in una zona con assenza di mercato non essendoci altre unità immobiliari nelle vicinanze comparabili per poter adottare il metodo del confronto;

b) il metodo del costo di costruzione a nuovo è stato utilizzato prelevando, confrontando e valutando i dati/prezzi presso l'ANCE Piemonte, "Prezzi delle tipologie edilizie" dalla DEI, tra le imprese edili, consultando anche i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

c) al metodo del costo di costruzione sono state applicate le percentuali delle incidenze sulle strutture, impianti e finiture con i relativi deprezzamenti maturati e calcolati in base alla vetustà, al deperimento fisico, alla vita utile, ecc.;

d) sono stati presi, inoltre, in considerazione e valutati i valori in percentuale degli oneri di urbanizzazione, delle spese tecniche e degli utili dell'impresa;

e) sono state valutate, inoltre, le caratteristiche funzionali e specifiche dell'immobile (tipologia, qualità dei materiali, ecc.) che la progettazione ha delineato coerentemente con le richieste della committenza;

f) si è tenuto conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, dell'accessibilità viaria, dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato si assume come dimensione fisica dell'immobile pignorato il metro quadrato di superficie lorda.

Si ritiene pertanto che i fattori citati al punto e), f) che influenzano l'equilibrio della domanda/offerta del mercato immobiliare debbano aumentare il deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento come si evince nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Quargento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 670/860;

Altre fonti di informazione: Regione Piemonte "Costo di costruzione nuovi edifici residenziali"

anno 2024; ANCE Piemonte; "Prezzi delle tipologie edilizie" DEI; OMI.

8.3 Valutazione corpi:**villa unifamiliare in costruzione. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 233.909,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	244,00	€ 710,00	€ 173.240,00
terrazzo	8,70	€ 710,00	€ 6.177,00
autorimessa-cantina-bagno-ct-locale di sgombero-piano interrato	60,50	€ 710,00	€ 42.955,00
portico	16,25	€ 710,00	€ 11.537,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 233.909,50
Valore corpo			€ 233.909,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 233.909,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 233.909,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
villa unifamiliare in costruzione	Fabbricato in corso di costruzione [C]	329,45	€ 233.909,50	€ 233.909,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 46.781,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 187.127,60
---	--------------

Allegati

documentazione fotografica;
 planimetrie permesso di costruire;
 visure catastali;
 estratto catastale;
 estratto PRGC comune di Quargnento;
 SCIA n724 del 6 marzo 2015.

Data generazione:
 16-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone