

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **182/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione in
corso di ristrutturazione con
corte e fabbricati accessori

Esperto alla stima: Geom. Pier Ugo Ferrari

Codice fiscale: FRRPRG62L09A182S

Studio in: Corso Virginia Marini 95 - Alessandria

Email: geomferrari.pierugo@alice.it

Pec: pierugo.ferrari@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Alessandro III n.12 - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori

Corpo: A) Fabbricato residenziale (al grezzo) con corte e fabbricati rustici accessori

Categoria: Abitazione di tipo popolare



Aste Giudiziarie.it I proprietari per ½ in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 67, subalterno 3, in-
dirizzo Via Alessandro III n.12, Comune di Frascaro , categoria A/4, classe U, consistenza 11,5,
superficie catastale mq 424, rendita € 457,32

Corpo: B) Deposito-legnaia

Categoria: Deposito

Aste Giudiziarie.it I proprietari per ½ in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 67, subalterno 4, in-
dirizzo Via Alessandro III n.12, Comune di Frascaro , categoria C/2, classe U, consistenza mq.
42, superficie catastale mq 77, rendita € 52,06

2. Stato di possesso

Bene: via Alessandro III n.12 - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori e deposito/
legnaia

Corpo: A) Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori

Occupato: dal debitore e dai suoi familiari ma non a livello abitativo in quanto lo stesso bene
nelle condizioni attuali non si dimostra utilizzabile in tal senso. (il fabbricato è stato infatti
sottoposto a ristrutturazione di tipo "pesante" che all'attualità non risulta ancora comple-
tata).

Corpo: B) Deposito-legnaia

Occupato: dal debitore e dai suoi familiari per ricovero prevalente di attrezzature neces-
sarie alla conduzione del giardino di pertinenza.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Alessandro III n.12 - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori e deposito/
legnaia

Corpo: A) Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: solo per locali al Piano Terreno

Corpo: B) Deposito-legnaia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si



4. Creditori Iscritti

Bene: via Alessandro III n.12 - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori

Corpi: A e B) Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori, Deposito - Legnaia

Creditori Iscritti: SANPAOLOIMI S.P.A. con sede in Torino C.F. 06210280019 per l'intera quota di proprietà del compendio

5. Comproprietari

Beni: via Alessandro III n.12 - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori, Deposito - Legnaia

Corpi: A e B) Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori

[REDACTED] di separazione dei beni per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero compendio.

6. Misure Penali

Beni: via Alessandro III n.12 - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori, Deposito - Legnaia

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Corpi: A e B) Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori, Deposito - Legnaia

Bene: via Alessandro III n.12 - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori, Deposito - Legnaia

Corpi: A e B)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Alessandro III n.12 - Frascaro (AL) - 15010

Lotto: 001 - Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori, Deposito - Legnaia

Corpi: A + B)

Valore quota eseguita del compendio pari ad $\frac{1}{2}$ (proprietà) : Euro 80.000,00



Beni in Frascaro (AL)
Località/Frazione
via Alessandro III n.12



Lotto: 001 - Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori identificata al foglio 2, particella 67, subalterno 3, indirizzo Via Alessandro III n.12, Comune di Frascaro , categoria A/4, classe U, consistenza 11,5, superficie catastale mq 424, rendita € 457,32

Quota e tipologia del diritto

per la quota di ½ in regime di separazione dei beni

Comproprietario:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 67, subalterno 3, indirizzo Via Alessandro III n.12, comune Frascaro, categoria A/4, classe U, consistenza vani 11,5, superficie catastale mq. 424, rendita € 457,32

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'U.I.U. non è compresa nel contesto di un complesso condominiale

Confini: da Nord ed in senso orario: strada pubblica via Alessandro III, mappali censiti su altro foglio catastale, mappale 66.

Conformità catastale: NO

Catasto Terreni:

- nell'ambito dell'area di corte e più precisamente in fregio al confine est (lato canale irriguo C. Alberto) è presente un basso fabbricato (peraltro non autorizzato a livello urbanistico) che non risulta rappresentato nella mappa del Catasto Terreni (Vegis);
- la piccola costruzione retrostante il magazzino- fienile facente parte del sub. 4 non risulta correttamente collocata nell'ambito della corte pertinenziale;
- L'ampliamento edificatorio sull'area di corte (peraltro realizzato in difetto di autorizzazione edilizia) a ridosso del deposito/legnaia (sub. 4) non risulta evidenziato nella cartografia del Catasto Terreni (Vegis)

Catasto Fabbricati:

- per effetto delle opere di ristrutturazione iniziate dagli attuali proprietari negli anni 2003/ 2004 la distribuzione interna dell'unità principale a tutti i livelli (terreno, primo e sottotetto) si presenta considerevolmente difforme da quanto rappresentato nell'ambito della scheda planimetrica depositata presso l'Ufficio del Territorio competente.

- Sono ravvisabili *in situ* molteplici aperture interne (nelle murature di spina) ed esterne (perimetrali) che presentano difformità di vario genere rispetto alla scheda planimetrica di riferimento.
 - Sono stati altresì realizzati n. 2 piccoli balconcini sul fronte sud (opposto a strada) che non risultano graficamente rappresentati.

Difformità regolarizzabili mediante: presentazione di Tipo Mappale per l'aggiornamento dell'ubicazione e consistenza delle costruzioni accessorie presenti sul lotto, successivo inoltro di pratiche DOCFA in funzione del numero di U.I.U. derivate e della loro destinazione d'uso.

La spesa tecnica per la regolarizzazione catastale comprensiva dei connessi diritti catastali da versare risulta decurtata al valore finale del bene al successivo punto 8.4 (Adeguamenti e correzioni della stima).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

* * * * *

Identificativo corpo: B) Magazzeno/Legnaia, U.I.U. identificata al foglio 2, particella 67, subalterno 4, indirizzo Via Alessandro III, n.12, Comune di Frascaro , categoria C/2, classe U, consistenza 42, superficie catastale mq 77. rendita €. 52.06

per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

Comproprietario:

prietà per la restante quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

proprietario x ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED] proprietà per la restante quota di ½ in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 67, subalterno 4, indirizzo Via Alessandro III n.12, comune Frascaro, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 42, superficie catastale mq. 77, rendita € 457,32

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'U.I.U. non è compresa nel contesto di un complesso condominiale.

Confini: da Nord ed in senso orario: su due lati con U.I.U. censita al fg. 2 mappale 67 sub. 3 e restanti lati con mappale 66.

Conformità catastale: NO

- astato Terreni:

 - La conformazione planimetrica dell’U.I.U. oggetto della presente relazione non risulta a livello planimetrico conforme con l’estratto di mappa (Vegis) in quanto il basso fabbricato contiguo al corpo principale risulta di fatto completamente isolato difformemente da quanto graficamente rappresentato.

[Mentre da](#)

- la rappresentazione grafica dell'U.I.U. risulta eseguita con approssimazione in quanto non sono state evidenziate le nicchie ed i pilastri in risalto di fatto esistenti nelle mura-ture perimetrali che delimitano la costruzione;
 - risulta altresì edificato a ridosso del fronte nord (principale) un ampliamento planimet-rico (peraltro non legittimato a livello urbanistico) non rappresentato graficamente nella scheda planimetrica di riferimento.

Regolarizzabili contestualmente alla U.I.U. principale del compendio (Sub. 3) mediante presentazione di Tipo Mappale per aggiornamento dell'intero compendio, successivo inoltro di pratica DOCFA dedicata.

La spesa tecnica comprensiva dei connessi diritti catastali risulta compresa nel valore complessivamente determinato per la regolarizzazione dell'intero lotto indicato al punto 8.4 (Adeguamenti e correzioni della stima).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Principali collegamenti pubblici: linea autopulman

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001 – Corpo A) e Corpo B)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il fabbricato allo stato attuale non risulta abitabile in quanto al grezzo ovvero sostanzialmente privo di ogni tipo di finitura interna e impianto tecnologico (fatto salvo l'impianto fotovoltaico presente sulla copertura). All'interno del fabbricato principale (sub. 3) è presente una modesta quantità di materiali di natura edile oltre a consistenti masserizie di vari genere prevalentemente concentrate al piano terreno.

Nel locale di deposito – legnaia (sub. 4) sono custodite attrezature necessarie alla conduzione del giardino di pertinenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Alessandria in data 03.07.2021 rep. n. 1868 trascritto all'Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 13.09.2021 reg. gen. n. 7270 reg. part. n. 5542 Presentazione n.1 a favore di ALEGAS S.R.L. con sede in Alessandria C.F. 01970140065 contro [REDACTED]

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo capitale Euro 150.000,00 , tasso interesse annuo 5,10% , durata anni 30, totale Euro 300.000,00 rogito notaio Busso Gianfranco in data 30.11.2001 rep. n. 171779 iscritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 06.12.2001 reg. gen. n. 9395 reg. part. n. 1714 Presentazione n. 18 a favore di SANPAOLOIMI S.P.A. con sede in Torino C.F. 06210280019 contro [REDACTED]

- Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo capitale Euro 67.000,00 , tasso interesse annuo 5,65% , durata anni 30, totale Euro 134.000,00 rogito notaio Busso Gianfranco in data 05.02.2002 rep. n. 173847 iscritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 11.02.2002 reg. gen. n. 1085 reg. part. n. 200 Presentazione n. 16 a favore di SANPAOLOIMI S.P.A. con sede in Torino C.F. 06210280019 contro [REDACTED]

Annotazioni:



- Annotazione presentata il 01.03.2013 Reg. part. n. 348 reg. part. n. 1446 Riduzione di somma
- Annotazione presentata il 01.03.2013 Reg. part. n. 349 reg. part. n. 1447 Quietanza e conferma.
- Annotazione ad iscrizione riduzione di somma da Euro 67.000,00 a Euro 30.800,00 rogito notaio Carbone Alfonso in data 18.02.2013 rep. n. 58135/17016 (formalità di riferimento Iscrizione di reg. part. 200 del 11.02.2002) annotata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 01.03.2013 reg. gen. n. 1446 reg. part. n. 348 Presentazione n. 24 a favore di SANPAOLOIMI S.P.A. con sede in Torino C.F. 06210280019 contro [REDACTED]

per la restante quota di proprietà pari a ½.

- Annotazione ad iscrizione quietanza e conferma rogito notaio Carbone Alfonso in data 18.02.2013 rep. n. 58135/17016 (formalità di riferimento Iscrizione di reg. part. 200 del 11.02.2002) annotata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 01.03.2013 reg. gen. n. 1447 reg. part. n. 349 Presentazione n. 25 a favore di SANPAOLOIMI S.P.A. con sede in Torino C.F. 06210280019 contro [REDACTED]

quota di proprietà pari a ½.

- Convenzione matrimoniale di separazione dei beni rogito notaio Finesso Sergio di Alessandria rep. 72183/23814 in data 18.02.2021 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 02.03.2021 reg. gen. n. 1519 reg. part. n. 1161 Presentazione n.1 a favore di [REDACTED]

½ del compendio oggetto di stima e [REDACTED]

separazione dei beni contro [REDACTED]

quota di proprietà pari a ½ in regime di comunione dei beni

Dati precedenti relativi all'intero Lotto 001 ovvero:

corpo A) : Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori

corpo B) : Magazzino/Legnaia

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il lotto in esame non è compreso in un contesto condominiale

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: parziale, per i soli locali al piano terreno

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperita

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

Gli attuali proprietari [REDACTED]

[REDACTED] età di ½ del bene oggetto di stima e [REDACTED] per la restante quota di proprietà pari a ½ sono pervenuti nella proprietà del compendio oggetto di stima attraverso il rogito di compravendita notaio Busso Gianfranco in data 30.11.2001 rep. 171778 trascritto il Ales-

sandria in data 06.12.2001 reg. gen. n. 9394 reg. part. n. 6329 Presentazione n.17 dalla Sig.ra [REDACTED]

Il compendio di cui sopra pervenne per intero alla società [REDACTED]

[REDACTED] attraverso il rogito di compravendita notaio Oneto Luigi di Alessandria in data 06.10.1999 rep. 53078 trascritto in data 18.10.1999 reg. gen. n.8238 reg. part. n. 5257 Presentazione n. 18 dal Sig. [REDACTED]

Dati precedenti relativi all'intero Lotto 001 ovvero:

corpo A) : Abitazione in corso di ristrutturazione con corte e fabbricati accessori

corpo B) : Magazzino/Legnaia

7. PRATICHE EDILIZIE:

- D.I.A. prat. n. 11/02 del 17.06.2002 prot. 873 per realizzazione di marciapiede ed intercapedine a protezione del fabbricato di proprietà;
- Permesso di Costruire n. 8 del 19/07/2003 pratica n. 28/2002 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione sito in Frascaro via Alessandro III n.12;
- D.I.A. prat. 21/04 del 09.08.2004 prot. N. 1415 in variante al P.di C. n. 8 del 19/07/2003.

Titoli edilizi rilasciati alla Sig.ra [REDACTED]

Dati precedenti relativi al solo corpo A)

, - Autorizzazione edilizia n. 6/1986 per trasformazione della conformazione della copertura da due falde a una.

Titolo edilizio rilasciato al precedente proprietario Sig. [REDACTED]

Dati precedenti relativi al solo corpo B)

Abitabilità/agibilità: stante l'attuale stato di conservazione non è possibile riconoscere l'esistenza dei requisiti di Abitabilità/agibilità (il compendio è stato assoggettato a interventi di radicale ristrutturazione a tutt'oggi consistentemente incompleti , il titolo abilitativo si dimostra inefficace per decorrenza dei termini concessi.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto fra lo stato dei luoghi riscontrato in situ e gli elaborati grafici (più recenti) allegati alla D.I.A. prat. 21/04 del 09.08.2004 sono emerse diverse difformità edificatorie sostanzialmente riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono state inoltre constatate alcune modifiche alle aperture esterne finestrate sul fronte Sud (opposto alla strada pubblica).

Risultano altresì edificati in difformità all'ultimo titolo rilasciato (seppure quest'ultimo con efficacia temporale ormai esaurita) n. 2 balconi sul prospetto opposto a strada.

La stesso D.I.A. prevedeva inoltre la costruzione di un porticato in fregio al prospetto cortile che all'attualità non risulta edificato neppur a livello fondale.

Risulta completato il rifacimento integrale della copertura con sovrastante collocazione di impianto fotovoltaico con scambio sul posto per una potenza prossima a 5 KW.

I lavori di rifacimento integrale del manto di copertura e posa della coibentazione termica sull'intero fabbricato principale (sub. 3) potrebbero aver dato luogo ad un innalzamento, seppur contenuto, dell'altezza di imposta della gronda, detta situazione qualora realmente avvenuta risulterebbe riscontrabile a ridosso del confine con il fabbricato contiguo (mappale 66) che si presenta a tutt'oggi secondo una conformazione costruttiva vetustà da ritenersi in origine quasi certamente comune al compendio oggetto di stima.

Il basso fabbricato presente in corrispondenza del confine est del lotto non risulta rappresentato nelle cartografie catastali e neppure negli elaborati urbanistici a corredo dei titoli edilizi rilasciati.

Lo stesso per la ragione suddetta è da ritenersi edificato in difetto di titolo autorizzativo su area peraltro non edificabile di tipo E (a destinazione prettamente agricola) ulteriormente gravata da vincolo idro-

grafico di inedificabilità ai sensi dell'art. 11 punto lettera d, art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione vigente.

Alla luce della natura, delle condizioni strutturali, e dell'intrinseco valore veniale del basso fabbricato (davvero esiguo) oltre che delle problematiche urbanistiche sopra individuate di difficile risoluzione risulta ragionevole ipotizzare la demolizione raso al suolo.

Il fabbricato posto in prossimità del deposito-legnaia (sub. 4) (deposito attrezzi agricoli manuali) in analogia a quello precedentemente trattato risulterebbe anch'esso edificato il difetto di titolo autorizzativo su area a destinazione Agricola.

Considerato le caratteristiche costruttive del basso fabbricato in esame, la natura fortemente condizionante delle normative edilizie vigenti nella fattispecie e la non proporzionalità dei costi da sostenersi per una eventuale regolarizzazione in sanatoria (con residuali dubbi di riuscita) si ritiene più opportuno procedure all'individuazione costi da sostenersi per la demolizione raso al suolo dello stesso da considerarsi) in abbattimento al valore a base d'asta finale. Successivo punto 8.4 (Adeguamenti e correzioni della stima).

Alla luce dell'articolata situazione urbanistica in cui versa il compendio in esame si consiglia l'espletamento di verifiche dirette presso l'Ufficio Tecnico comunale competente a cura per soggetto che si proporrà per l'aggiudicazione in funzione delle specifiche e personali esigenze.

Dati precedenti relativi al solo corpo A)

Il magazzino/legnaia identificato dal sub. 4 si presenta un volume integrativo certamente edificato in difformità all'unico titolo autorizzativo reperito presso l'Ufficio Tecnico comunale ovvero all'Autorizzazione n. 6/1986.

Più precisamente in corrispondenza del fronte principale (Nord) della costruzione originaria è presente un ampliamento di recente edificazione sprovvisto di specifico titolo autorizzativo ancora al "grezzo" ovvero privo finiture interne/esterne.

Il predetto ampliamento seppur realizzato su area edificabile di tipo B1 non risulta sanabile stante l'indisponibilità di superficie coperta ulteriormente assentibile.

Lo stesso ampliamento risulterebbe peraltro edificato in difetto di preliminare progetto di dimensionamento strutturale e della relativa Denuncia presso gli Uffici competenti.

Per questo ulteriore ampliamento visto le ragioni sopra esposte risulta imprescindibile la demolizione raso al suolo. I costi da sostenersi per detta attività saranno anch'essi espressi nell'ambito del successivo punto 8.4 (Adeguamenti e correzioni della stima) per la determinazione finale del valore a base d'asta del compendio in esame.

Dati precedenti relativi al solo corpo B)

Conformità urbanistica:

7.2

| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
|---|---|
| Zona: | Il fabbricato residenziale ricade all'interno del perimetro delle aree edificate di tipo B1 (ai sensi degli art. 8, 9 lettera a, art. 10b, art. 16 e 17. L'area di corte ricade per buona parte in area agricola di tipo E (ai sensi dell'art. 8, art.9,art. 10e. |
| Norme tecniche di attuazione: | Approvate con Deliberazione n. 16 del 16.06.2017 |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Secondo gli articoli delle N.T.A. precedentemente indicati |
| Rapporto di copertura: | Secondo gli articoli delle N.T.A. precedentemente indicati |
| Altezza massima ammessa: | Secondo gli articoli delle N.T.A. precedentemente indicati |



| | |
|-------------------------|--|
| Volume massimo ammesso: | Secondo gli articoli delle N.T.A. precedentemente indicati |
|-------------------------|--|

Note:

- Il fabbricato oggetto di stima alla luce dal P.R.G.I. vigente ricade in fascia di rispetto ai sensi del D.lgs n.42/2004 – art. 142 lettera c (N.T.A. art. 13 punto 5);
- Lo stesso bene è compreso inoltre nella fascia di inedificabilità lungo il reticolo idrografico (art. 11 punto lettera d, art. 13 punto 5 delle N.T.A vigenti);
- Eventuali nuovi interventi edilizi alla luce delle disposizioni urbanistiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 10b e comma 2 - 4° capoverso non potranno luogo ad unità immobiliari aggiuntive ma potranno configurarsi esclusivamente come completamento e/o integrazione delle unità abitative esistenti.

DESCRIZIONE
Descrizione: CORPO A) Fabbricato di tipo residenziale (al grezzo) con corte e bassi fabbricati rustici accessori

Il fabbricato oggetto di stima edificato in epoca remota è posto in fregio alla strada pubblica (via Alessandro III) si presenta libero su tre lati con uno spiccato fuori terra di n. 3 piani ed in particolare due piani definiti volumetricamente da solai e volte ed un ulteriore piano di sottotetto contenuto dalla copertura a tre falde.

Il bene si presenta con una raggardevole superficie londa ed è composto dai locali di seguito riferiti:

Piano Terreno

- cucina di circa mq. 25;
- atrio di accesso all'unità direttamente dalla corte di pertinenza di circa mq. 5,00;
- n. 2 ampi locali comunicanti utilizzabili a soggiorno complessivamente di circa mq. 64,00;
- n.2 ulteriori locali di ripostiglio comunicanti internamente con il resto del piano rispettivamente di circa mq. 18,00 e mq. 34,00;
- locale cantina caratterizzato da un varco nella muratura perimetrale lato corte di recente realizzazione per la trasformazione dello stesso spazio in autorimessa.

Piano Primo

- n. 4 camere letto rispettivamente di circa mq. 25,00, mq. 11,00, mq. 11,00 e mq. 29,00;
- locale di ripostiglio di circa mq. 18,00;
- disimpegno di circa mq. 6,00;
- ripostiglio retro vano scala di circa mq. 2,00;
- fienile aperto sul fronte sud (su corte interna) con una superficie prossima a mq. 56,00

Piano Secondo sottotetto

- locali di sottotetto indicativamente utilizzabili a ripostiglio caratterizzati da altezze prossime a mt. 2,00 all'imposta della copertura e mt. 3,60 in corrispondenza del colmo.

L'unità si completa con un ampia corte di pertinenza (prevalentemente non edificabile) utilizzabile a giardino, ad orto e spazi di sosta veicolare la stessa superficie risulta interamente perimetrata da muratura cieca principalmente realizzata in mattoni pieni.

Sull'area di corte è presente un basso fabbricato accessorio di modeste dimensioni sia in termini di dimensioni utili che di altezza utilizzabile a deposito/legnaia. E' presente altresì sul lotto a ridosso del confine Est una ulteriore costruzione con analoga destinazione d'uso che non risulta censita a livello catastale sebbene la stessa si presenti con vetuste caratteristiche costruttive. Quest'ultima costruzione non essendo rappresentata graficamente nell'estratto di mappa e neppure nelle tavole di P.R.G.I. è da ritenersi illecitamente edificata, dovrà essere presumibilmente abbattuta stante la peculiare destinazione del sedime (Agricola) peraltro ricadente in fascia di inedificabilità lungo il reticolo idrografico.

1. Quota e tipologia del diritto

proprietà di ½ del bene oggetto di stima

Comproprietario:



stante quota di proprietà pari a %

E' posto al piano: Terreno, Primo e Secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: vetusta edificazione non meglio precisabile

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione dell'intera consistenza immobiliare nel periodo compreso fra il 2002 e il 2004 mai completata. Si evidenzia sinteticamente lo stato di avanzamento dei lavori: totale rifacimento della copertura con posa di legname di tipo lamellare, intradossi in perlinatura lignea, manto il coppi, sostituzione integrale della lattoneria, rimozione di tutte le pavimentazioni esistenti e rimozione degli intonaci interni e degli impianti sottotraccia esistenti, predisposizione di impianti tecnologici sottotraccia non meglio descrivibili stante il loro stato di avanzamento (ancora in fase di preliminare posa).

Stato di manutenzione generale: esternamente in buone condizioni di conservazione stante il rifacimento degli intonaci esterni. Marginale presenza di umidità capillare ascendente sul fronte Nord (lato strada). Internamente l'unità è stata interessata da consistenti opere di ristrutturazione mai completate, lo stesso bene si dimostra sostanzialmente al grezzo, parte dei solai/volte sono state svuotati dai riempimenti originari ed alleggeriti con materiali di nuova collocazione avente basso peso specifico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

condizioni: **buone**

Note: edificati dagli attuali proprietari in difformità al più recente titolo edilizio autorizzativo

Copertura

tipologia: a falde materiale: orditura principale in legno lamellare a vista completamento in perlinatura verniciata al naturale condizioni: buone

Note: sull'estradosso della copertura è presente impianto votovoltaico con potenza circa 5 kw con sistema di scambio sul posto della produzione di energia eccedente.

Solai

tipologia: archi e/o volte in muratura originari condizioni: da ristrutturare/consolidare (intradossi al grezzo degli intonaci di finitura e/o di eventuale attività di pulitura mezzo sabbiatura).

Note: alcuni solai sono stati riedificati con struttura mista profilati metallici e tavelloni di laterizio.

Strutture verticali

materiale: muratura di mattoni pieni originaria condizioni: esternamente in buone condizione stante le recenti opere di totale intonacatura, internamente al grezzo, necessarie attività di consolidamento puntuale, presenza saltuaria di umidità di risalita

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

In metallo a due ante munite di automazione

Infissi esterni

Note: non esistenti

Infissi interni

Note: non esistenti

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco finito al civile condizioni: buone

Pavim. Esterna

materiale: marciapiede in battuto di cemento condizioni: buone
Note: il marciapiede esterno non insisterebbe sul lotto vedasi Vegis



| | |
|---------------------|--|
| Pavim. Interna | materiale: prevalentemente al rustico condizioni: inadeguate per l'abitabilità |
| Portone di ingresso | Note: non esistente |
| Rivestimento | materiale: non esistente |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: al rustico condizioni: da subordinare a consolidamento e completamento delle finiture |

Impianti:

Elettrico

Inesistente salvo le prime disposizioni di canalizzazioni in fase di ristrutturazione mai completata.



Fognatura tipologia: mista recapito: collettore fognario comunale
ispezionabilità : sufficiente conformità: non reperita
Note: recente rifacimento del collegamento su disposizione degli attuali proprietari

Gas

alimentazione: metano solo predisposizione all'allacciamento

Idrico

alimentazione: da fonte naturale presente nell'ambito del lotto come da indicazioni ricevute dal proprietario
condizioni: da verificare

Termico

tipologia: impianto inesistente solo predisposizione locale centrale termica nel sottotetto peraltro con consistenza planimetrica ed ubicazione difforme dal titolo edilizio rilasciato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde desunte dagli elaborati grafici a corredo della D.I.A. n.21/04 del 09.08.2004 prot. 1415.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| principale | superf. esterna linda | 349,60 | 1,00 | 349,60 |
| Accessori Piano Terreno | superf. esterna linda | 69,92 | 0,40 | 27,97 |
| Fienile Piano Primo | superf. esterna linda | 69,92 | 0,30 | 20,98 |
| Sottotetti P. Secondo | superf. esterna linda | 174,80 | 0,40 | 69,92 |
| | | Tot. mq. 664,24 | | Tot. mq. 468,47 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona : B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Pertinenze:

- Basso fabbricato accessorio (deposito/legnaia) presente nell'area di corte valore Euro 4.000,00;
 - Area di corte giardino con destinazione d'uso prevalentemente Agricola valore Euro 8.500,00.

Descrizione: Magazzino Legnaia (subalterno 4)

L'unità in esame è rappresentata da una costruzione di vetusta edificazione sostanzialmente composta al piano terreno da due locali chiusi su tre lati e totalmente aperti sui restanti coincidenti con il fronte Nord aventi ciascuno una superficie prossima a circa mq. 18,00 e mq. 19,00.

I magazzini in esame che non risultano comunicanti fra loro sono confinati orizzontalmente da solai in laterocemento di remota edificazione (già esistenti alla data del rilascio dell'autorizzazione edilizia n.6/1986).

Sull'estradosso del solaio di chiusura del magazzino ubicato più ad Est è presente un angusto spazio unicamente utilizzabile a legnaia stante la modesta altezza utile interna.

Il restante volume ubicato sull'estradosso del solaio di chiusura del restante magazzino risulta utilizzabile a pieno in considerazione delle altezze utili interne che consentono una facile praticabilità.

L'intera costruzione presenta coperture ad unica falda su due distinti livelli altimetrici realizzate con ordinatura lignea di tipo ordinario e manto di copertura in coppi.

1. Quota e tipologia del diritto

per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del bene oggetto di stima

Comproprietario:

stante quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$

L'edificio è stato costruito nel: vetusta edificazione non meglio precisabile

L'edificio è stato ristrutturato indicativamente nell'anno 1986, in particolare è stata trasformata la copertura del magazzino con maggiore superficie da una conformazione a due falda a quella ad unica falda.

State di manutenzione generale: in discrete condizioni di conservazione.

Stato di manutenzione generale: In discrete condizioni di conservazione.
L'Unità è posta al piano: Terreno con spazi di sottotetto al piano superiore.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: orditura principale in legno massello manto di copertura in coppi condizioni: buone |
| Solai | tipologia: latero-cemento condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: miste prevalentemente in muratura portanti di mattoni pieni condizioni: discrete |

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Sostanzialmente inesistenti

Infissi interni

non esistenti

Pareti esterne

materiale: muratura portante di mattoni prive di intonaco di finitura

Pavim. Interna

grezza in battuto di cls

Portone di ingresso

non esistente

Impianti:

Elettrico

Sostanzialmente inesistente

Termico

inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|---|--------------|
| Esiste impianto elettrico | si |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | indefinibile |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde desunte dalla scheda planimetrica catastale.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Categoria catastale non trattata

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Principale deposito | superf. esterna linda | 47,05 | 1,00 | 47,05 |
| Fienile | superf. esterna linda | 24,34 | 0,40 | 9,74 |
| Sottotetto/legnaia | superf. esterna linda | 21,63 | 0,15 | 3,24 |
| Tot. mq. 93,02 | | | | Tot. mq. 60,03 |



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:

8.1 Criterio di stima:

comparativa con fabbricati analoghi in zona

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Ufficio tecnico di Frascaro.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A) Fabbricato di tipo residenziale (al grezzo) con corte e bassi fabbricati rustici accessori. (subalterno 3)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 155.383,35

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Intera consist. corpo | 468,47 | 305,00 | € 142.883,35 |
| Valore corpo | | | € 142.883,35 |
| Valore Pertinenze | | | € 12.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 155.383,35 |
| Valore complessivo diritto e quota (1/2 proprietà) | | | € 77.691,68 |

Corpo B) Magazzino Legnaia (subalterno 4)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.806,90

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Intera consist. corpo | 60,03 | 230,00 | € 13.806,90 |
| Valore corpo | | | € 13.806,90 |
| Valore Pertinenze | | | - - - |
| Valore complessivo intero | | | € 13.806,90 |
| Valore complessivo diritto e quota (1/2 proprietà) | | | € 6.903,45 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore intero me- dio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| Corpo A) | Fabbricato di tipo residenziale | 441,86 | € 156.105,80 | € 77.691,68 |
| Corpo B) | Magaz.Legnaia | 60,03 | 13.206,73 | € 6.903,45 |

Valore complessivo del Lotto 001 per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ € 84.595.13

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

A DETRARRE : Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per complessivi Euro 5.000,00 ovvero Euro 2.500,00 in misura proporzionale alla quota eseguita (proprietà x ½) (valore comprensivo di IVA) - € 2.500,00

A DETRARRE : Spese da sostenersi per la demolizione dei fabbricati accessori o porzioni di questi presenti nel cortile eseguiti in difetto di titolo edilizio autorizzativo per complessivi Euro 4.000,00 ovvero Euro 2.000,00 in misura proporzionale alla quota esecutata (proprietà x $\frac{1}{2}$) (valore comprensivo di IVA)

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 001 (CORPO A + CORPO B):

Valore quota (pari ad ½ di proprietà) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 80.095,13**

Ragionevolmente arrotondabile ad Euro (ottantamila/00) **€ 80.000,00**



Giudizio di comoda divisibilità: Le U.I.U. alla luce della intrinseca loro conformazione planimetrica e delle condizioni urbanistiche previste dalle N.T.A. vigenti (art. 10.b impossibilità a dar luogo a nuove unità aggiuntive) non risultano tecnicamente divisibili.

Data generazione:
11-01-2021



L'Esperto alla stima
Geom. Pier Ugo Ferrari

In allegato al presente Rapporto di Stima:

- (ALLEGATO A) estratto di mappa (VEGIS);
- (ALLEGATO B) scheda planimetrica unità residenziale (attualmente al grezzo) SUB. 3;
- (ALLEGATO C) scheda planimetrica magazzino legnaia SUB. 4.



Pag. 16
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

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



Studio Tecnico
Geom. Ferrari Pier Ugo
C.so V. Marini n° 95 15121 Alessandria
Tel. 335/5225387 Tel.-Fax 0131/691086
C.F. FRR PRG 62L09 A182S P.I. 01296600065
geomferrari.pierugo@alice.it
pierugo.ferrari@geopec.it



al TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni immobiliari



Oggetto: Integrazione perizia estimativa relativamente alla Procedura Esecutiva

Immobiliare n. 182/2021 R.G. Esecuzioni.

Il Perito alla luce delle risultanze dell'Udienza del 10.05.2022 e della richiesta integrativa da parte del G.E. per la predisposizione di breve integrazione di precisazione del prezzo base dell'intera proprietà interessata dalla Procedura di cui all'oggetto con le relative decurtazioni riferisce quanto di seguito:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:

8.1 Criterio di stima:

comparativa con fabbricati analoghi in zona

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Ufficio tecnico di Frascaro.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A) Fabbricato di tipo residenziale (al grezzo) con corte e bassi fabbricati rustici accessori. (subalterno 3)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 155.383,35

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Intera consist. corpo | 468,47 | 305,00 | € 142.883,35 |
| Valore corpo | | | € 142.883,35 |
| Valore Pertinenze | | | € 12.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 155.383,35 |
| Valore complessivo diritto intera quota di proprietà (1/1) | | | € 155.383,35 |

Corpo B) Magazzino Legnaia (subalterno 4)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.806,90

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| | | | |



| | | | |
|---|-------|--------|--------------------|
| Intera consist. corpo | 60,03 | 230,00 | € 13.806,90 |
| Valore corpo | | | € 13.806,90 |
| Valore Pertinenze | | | - - - |
| Valore complessivo intero | | | € 13.806,90 |
| Valore complessivo diritto intera quota di proprietà (1/1) | | | € 13.806,90 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota 1/1 proprietà |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--|
| Corpo A) | Fabbricato di tipo residenziale | 441,86 | € 155.383,35 | € 155.383,35 |
| Corpo B) | Magaz.Legnaia | 60,03 | € 13.806,90 | € 13.806,90 |

Valore complessivo del Lotto 001 quota di proprietà (1/1) € 169.190,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

A DETRARRE : Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per complessivi Euro 5.000,00 (valore comprensivo di IVA) - € 5.000,00

A DETRARRE : Spese da sostenersi per la demolizione dei fabbricati accessori o porzioni di questi presenti nel cortile eseguiti in difetto di titolo edilizio autorizzativo per complessivi Euro 4.000 (valore comprensivo di IVA) - € 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 001 (CORPO A + CORPO B):

Valore quota proprietà per intero 1/1 al netto delle decurtazioni operate nello stato di fatto in cui si trova: € 160.190,25

Ragionevolmente arrotondabile ad Euro (centosessantamila/00) € 160.000,00

Il Perito ritenendo di aver dato esaustivo riscontro alla richiesta del G.E. si congeda restando a disposizione per ogni altra eventuale precisazione tecnica.

In Fede

Alessandria 12.05.2022

Firma digitale

Geom. Pier Ugo Ferrari

