

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **LEVITICUS SPV SRL**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **140/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2024 ore 10:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Borsano

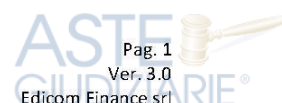
Codice fiscale: BRSLN73C68A182Y

Studio in: via Firenze 14 - 15121 Alessandria

Telefono: 0131-253787

Email: ale.borsano@libero.it

Pec: alessandra.borsano@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: Spalto Vittorio Veneto n. 20 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 1094, subalterno 2**, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 19 mq, rendita € Euro 31,76, indirizzo Spalto Vittorio Veneto n. 4, piano T-1

Comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 1094, subalterno 3**, categoria A4, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 119, rendita € Euro 181,28 indirizzo Spalto Vittorio Veneto n. 4, piano T-1

Immobile che ha dato origine al precedente (Sub 3 mappale 1094) dal 13/07/1993 al 13/12/2006

comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 1094, subalterno 1**, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € Euro 111,55, indirizzo Spalto Vittorio Veneto n. 4, piano T-1

Immobile che ha dato origine al precedente (sub 3 mappale 1094) dal 13/07/1993 al 13/12/2006

comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 1095**, categoria A4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € Euro 55,78 indirizzo SPALTO VITTORIO VENETO n. 4, piano T-1

Comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 2982, subalterno 1**, categoria A4, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 172 mq, rendita € Euro 366,99, indirizzo SPALTO VITTORIO VENETO n. 6, piano T-1

2. Stato di possesso

Bene: Spalto Vittorio Veneto n. 20 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A **Libero**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Spalto Vittorio Veneto n. 20 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Spalto Vittorio Veneto n. 20 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

.

Beni: Spalto Vittorio Veneto n. 20 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Spalto Vittorio Veneto n. 20 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A **Misure Penali:** NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Spalto Vittorio Veneto n. 20 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo

Bene: Spalto Vittorio Veneto n. 20 - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Valore complessivo intero: 261.405,91

Beni in **Castellazzo Bormida (AL)**

Località/Frazione

Spalto Vittorio Veneto n. 20

ASTE
GIUDIZIARIE®**Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione**ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Data di presentazione: 09-06-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato in corso di costruzione sito in Spalto Vittorio Veneto n. 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

1) Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione

Comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 1094, subalterno 2, categoria C6**, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 19 mq, rendita € Euro 31,76, indirizzo Spalto Vittorio Veneto n. 4, piano T-1

Derivante da: CLASSAMENTO del 13/07/1993 (n. 70.1/1993)Confini: Spalto Vittorio Veneto, mappale 3256, cortile e fabbricato facenti parte del sub 2 mappale 1094**2) Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

Comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 1094, subalterno 3, categoria A4**, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 119, rendita € Euro 181,28, indirizzo Spalto Vittorio Veneto n. 4, piano T-1

Derivante da: FUSIONE del 13/12/2006 Pratica n. AL0221734 (n. 29164.1/2006)Confini: Spalto Vittorio Veneto, mappale 3256, 2982 e 1091 stesso foglio.

Identificato al catasto Fabbricati: Immobile che ha dato origine al precedente (Sub 3 mappale 1094) dal 13/07/1993 al 13/12/2006:

Comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 1094, subalterno 1, categoria A/4**, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € Euro 111,55, indirizzo Spalto Vittorio Veneto n. 4, piano T-1

Derivante da: FUSIONE del 13/12/2006 Pratica n. AL0221734 (n. 29164.1/2006)

Note: Graffato con mappale 1096

Identificato al catasto Fabbricati: Immobile che ha dato origine al precedente (sub 3 mappale 1094) dal 13/07/1993 al 13/12/2006

Comune Castellazzo Bormida, foglio 22, **particella 1095, categoria A4**, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € Euro 55,78, indirizzo SPALTO VITTORIO VENETO n. 4, piano T-1

Derivante da: COSTITUZIONE E CLASSAMENTO del 13/07/1993 (n.69.1/1993)**3) Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune Castellazzo Bormida, foglio 22, particella 2982, subalterno 1, categoria A4, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 172 mq, rendita € Euro 366,99, indirizzo SPALTO VITTORIO VE- NETO n. 6, piano T-1

Derivante da: FUSIONE del 12/12/2006 Pratica n. AL0219907 (n. 29010.1/2006)

Confini: Mappali 1094, 1101, 1083, 1091 dello stesso foglio 22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si riferisce che i dati catastali e le planimetrie agli atti si riferiscono alla situazione degli edifici prima della demolizione per la successiva ricostruzione. Allo stato attuale il fabbricato presenta una sagoma diversa da quella originaria, inoltre si trova allo stato grezzo, pertanto è improduttivo di reddito.

Regolarizzabili mediante: Redazione di Tipo Mappale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa sagoma fabbricato

Oneri professionali per redazione di Tipo Mappale comprensivo di rilievo con stazione totale e libretto delle misure.: € 800,00

Diritti Catastali per Tipo Mappale: € 109,00

Oneri Totali: € 909,00

Regolarizzabili mediante: Redazione di pratica DOCFA per variazione classamento fabbricati in F3-F4 (fabbricati in corso di costruzione)

Descrizione delle opere da sanare: Classamento e planimetria agli atti riferiti alla situazione ante demolizione

Oneri professionali per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 300,00

Diritti catastali per DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato da terra a tetto in corso di costruzione derivante da demolizione e ricostruzione edifici preesistenti siti nel centro abitato del paese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 400 m, Stazione ferroviaria di Alessandria 10 km, Casello autostradale Alessandria sud 6 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A. contro derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Roberto Gabei in data 07/12/2007 ai nn. 209176/45183 iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/12/2007 ai nn. 11456/2654; Importo ipoteca: € 1.400.000; Importo capitale: € 700.000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro derivante da

verbale di pignoramento immobili a rogito di Tribunale di Alessandria in data 10/01/2012 ai nn.

121 iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/01/2012 ai nn. 612/499.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di LEVITICUS SPV SRL contro derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiali giudiziari di Alessandria in data 29/04/2023 ai nn. 1840/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/06/2023 ai nn. 4226/3175.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

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

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

Titolare/Proprietario: Immobile F 22 **Mappale 2982 sub 1**

quota 1/6 di proprietà **proprietario ante ventennio** fino al **07/12/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: In morte di

Titolare/Proprietario: Immobile F 22 **Mappale 2982 sub 1**

quota 1/6 **proprietario ante ventennio** fino al **07/12/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: In morte di

Titolare/Proprietario: Immobile F 22 **Mappale 2982 sub 1**

quota 1/3 di proprietà quota 1/3 di proprietà **proprietari ante ventennio** fino al **21/05/1994** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: Immobile F 22 **Mappale 1094 sub 2 e 3**

per la quota di 1/2 per la quota di 1/2 **proprietari ante ventennio** fino al **07/12/2007** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: In morte di

Titolare/Proprietario: Immobile Foglio 22 **Mappale 2982 sub 1**

per la quota di 1/9 di proprietà per la quota di 1/9 di proprietà **proprietari ante ventennio** fino al **07/12/2007** . In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del registro, in data , ai nn. Den 13/Vol 1165; trascritto a Alessandria, in data 07/12/1996, ai nn. 7845/5780.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: Successione in morte di Accettazione tacita di eredità trascritta ad Alessandria in data 21/07/2023 ai nn. 5674/4315 in virtù dell'atto di vendita del 07/12/2007 Notaio Gabei Rep 209175

Titolare/Proprietario: Immobile al Foglio 22 **Mappale 2982 sub 1**

per la quota di 2/9 di usufrutto **proprietario ante ventennio** fino al **07/12/2007** .

In forza di donazione a rogito di Notaio Luciano Mariano, in data 28/07/1994, ai nn. 16565; trascritto a Alessandria, in data 05/08/1994, ai nn. 4958/3472.

Note: Contro

Titolare/Proprietario: Immobili F 22 **Mappale 1094 Sub 2 e 3**

per la quota di 1/2 dal 26/02/1996 al 07/01/2008 in forza di donazione; trascritto a Alessandria, in data 26/02/1996, ai nn. 1332/1050.

Note: Atto di donazione con il quale aveva ceduto la quota di 1/2 di piena proprietà a . Tale atto è stato successivamente annotato di scioglimento per mutuo consenso n. 4 in data 07/01/2008.

Titolare/Proprietario: Immobile F 22 **Mappale 2982 sub 1**

dal 07/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Roberto Gabei, in data 07/12/2007, ai nn. 209175/45182; trascritto a Alessandria, in data 20/12/2007, ai nn. 11454/6998.

Note: Contro:

Titolare/Proprietario: Immobili F 22 **Mappale 1094 sub 2 e 3**

dal 07/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Roberto Gabei, in data 07/12/2007, ai nn. 209175/45182; trascritto a Alessandria, in data 20/12/2007, ai nn. 11455/6999.

Note: Contro

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1969/2007

Intestazione: IMMOBILIARE

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione integrale, con demolizione e ricostruzione, recupero volumetrico a fini abitativi con realizzazione di n. 8 alloggi e relativi accessori

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/2007 al n. di prot. 1969

Numero pratica: Protocollo n. 12830 del 25/09/2009

Intestazione: in qualità di Legale Rappresentante della Società

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di finiture interne relative alla zona sottotetto per destinazioni d'uso consentite quali sgombero, stenditoio, gioco bimbi

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/09/2009 al n. di prot. 12830

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con comunicazione prot. n. 12851 del 26/09/2009 l'Ufficio tecnico del Comune sospendeva la pratica presentata in quanto "trattandosi di cambio di destinazione d'uso seppur da sottotetto a locali accessori, non è ammissibile la Denuncia di Inizio Attività, ma l'istanza deve essere riformulata sotto forma di permesso di costruire".

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [C]****Progetto architettonico**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra le tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire e lo stato di fatto si sono riscontrate diverse discrepanze che si riassumono sinteticamente come segue (elenco non esaustivo):

- diversa disposizione delle tramezzature interne;
- presenza di nuove bucatore sulle facciate su strada, laterali a livello sottotetto;
- mancata realizzazione degli abbaini su strada e presenza di finestre a tetto (velux);
- presenza di balconi ballatoi su prospetti interni ai piani primo e secondo;
- diversa dimensione del terrazzo al piano secondo interno cortile;
- diversa realizzazione loggia interno cortile piano primo.

Date le numerose modifiche effettuate in corso d'opera rispetto al progetto presentato, si ritiene necessario un rilievo strumentale per verificare le volumetrie e il rispetto dei parametri urbanistici e delle distanze dai confini.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Quanto sopra esposto.

Costo di costruzione residuo non corrisposto dalla società esecutata: € 11.907,59

Oneri professionali per redazione di progetto architettonico di sanatoria.: € 3.000,00

Oneri di sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 15.907,59**

Note: In questa sede si espongono i costi per la regolarizzazione dello stato di fatto. I costi per il completamento delle pratiche autorizzative, essendo fortemente vincolato al tipo di opere di completamento che saranno adottate, sarà generalmente valutato in sede di stima del compendio. In tale sede saranno inoltre aggiornati i costi di costruzione che, come riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune, comporterà un maggior costo dovuto dall'aggiornamento del tariffario del costo di costruzione. Si riferisce che gli oneri di sanatoria sono ipotizzati: il calcolo corretto sarà disponibile solo dopo la presentazione della pratica comunale.

Progetto strutturale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra la denuncia delle strutture agli atti (n. prot. 3759 del 26/03/2008) e lo stato di fatto si riferisce che:

- per valutare compiutamente il corretto posizionamento delle strutture realizzate è necessario il rilievo strumentale come già sopra indicato;
- da un esame visivo si evidenzia una difformità relativa alla realizzazione della loggia interno cortile al piano primo e relativo soprastante terrazzo che risulta discostato dal fabbricato confinante e realizzato in muratura portante anziché con pilastratura in c.a.

Sarà dunque necessario redigere nuova pratica strutturale di aggiornamento e completamento da parte di un tecnico strutturista. Inoltre si riferisce che non è stato possibile recuperare la documentazione tecnica relativa ai solai (da prodursi da parte della ditta produttrice) né le prove di laboratorio del calcestruzzo, pertanto al fine di predisporre il collaudo delle strutture sarà necessario eseguire degli esami a campione da parte di laboratori autorizzati sui materiali di costruzione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica strutturale di aggiornamento.

Onerario professionale per redazione di pratica strutturale: € 3.000,00

Onerario professionale per collaudo statico: € 2.000,00

Costi di laboratorio per prove su materiali da costruzione.: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Note: Si riferisce che il costo delle prove sui materiali è puramente indicativo, essendo dipendente dalle indicazioni del tecnico incaricato dell'aggiornamento della denuncia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: In merito al pagamento al Comune degli oneri di urbanizzazione da parte della società esecutata, in un primo tempo l'Ufficio Tecnico aveva riscontrato la mancanza del versamento a saldo per un importo pari a € 6.352,32 nonostante la presentazione di idonea polizza fideiusoria a garanzia. A seguito di un ulteriore e approfondito esame della documentazione agli atti e della ricerca della compagnia assicurativa che aveva emesso la polizza, è stato verificato che tale saldo era stato incassato dal Comune come comprovato da atto di quietanza del 26/11/2012, pertanto gli oneri di urbanizzazione dovuti relativi al progetto del 2007 sono stati interamente versati, dovendosi saldare unicamente i costi di costruzione.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG del 2009
Zona omogenea:	Aree prevalentemente residenziali
Norme tecniche di attuazione:	art. 9 NTA

Note sulla conformità:

Poiché l'edificio così come realizzato presenta difformità rispetto al progetto depositato in Comune, sarà necessaria pratica di sanatoria per regolarizzare le opere eseguite. Poiché rispetto all'epoca di presentazione della richiesta di concessione il PRG ha subito modifiche per variante del 2009, in sede di redazione di progetto di sanatoria sarà necessario riferirsi al suddetto PRG aggiornato.

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

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione derivante dalla demolizione e ricostruzione (con diversa sagoma) di vecchi edifici posti in centro paese: attualmente il bene si trova allo stato grezzo essendo stati realizzati la struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, i tamponamenti, le tramezzature interne.

Il progetto depositato in Comune prevedeva la realizzazione di 8 piccoli alloggi oltre a 3 box auto, con accesso unico da Spalto Vittorio Veneto. Tuttavia si riferisce che la disposizione delle tramezzature realizzate differisce da quella rappresentata sul progetto comunale.

Allo stato attuale per completare la costruzione è necessario realizzare:

- tutti gli impianti (fognario, idrico, elettrico, riscaldamento, ascensore ecc);
- tutte le finiture (pavimenti compresi massetti, rivestimenti, rasature, tinteggiature, marmi per soglie e davanzali, ringhiere balconi, lattoneria ecc);
- sanitari;
- infissi esterni ed interni;
- allacciamento alla fognatura pubblica, alla rete gas metano e forza motrice.

Si osserva inoltre che, dato lo stato di abbandono, il cortile e parte della pavimentazione del piano terreno è invasa dalla vegetazione e dalle infiltrazioni di acqua piovana che hanno provocato il degrado dell'intonaco nella parte inferiore delle murature.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.022,00**

E' posto al piano: terra, primo, secondo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2007 - in corso di costruzione
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per piano terra, primo e secondo; 1,60 altezza media sottotetto
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato in corso di costruzione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: solai

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: pilastri

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole di cemento** condizioni: **buone**

Impianti: **nessuno**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggi PT	sup reale lorda	158,00	1,00	158,00
Alloggi P1	sup reale lorda	255,00	1,00	255,00
Alloggi P2	sup reale lorda	242,00	1,00	242,00
Sottotetto non abitabile	sup reale lorda	220,00	1,00	220,00
Loggia P1	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00
Terrazzo P2	sup reale lorda	42,00	1,00	42,00
N 3 garage PT	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
		1.022,00		1.022,00

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: Primo semestre 2023

Zona: Centro storico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 760

Pertinenze

A

1. Cortile

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 85 mq

Valore a corpo: € 4000

A

2. Centrale termica

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq

Valore a corpo: € 1000

A

3. Vano scala e ascensore

Posto al piano T-1-2

Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq

Valore a corpo: € 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

In particolare si è proceduto individuando il valore unitario per immobili di nuova costruzione con un livello di finiture medie rapportato alla superficie commercializzabile, da cui è stata decurtata la quota unitaria imputabile alle opere di completamento del fabbricato omnicomprensive (quindi inclusi i costi per oneri professionali, tributi comunali ecc).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Comune di Castellazzo Bormida.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Cortile, con annesso Centrale termica, con annesso Vano scala e ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 335.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggi PT	158,00	€ 400,00	€ 63.200,00
Alloggi P1	255,00	€ 400,00	€ 102.000,00
Alloggi P2	242,00	€ 400,00	€ 96.800,00
Sottotetto non abitabile	220,00	€ 200,00	€ 44.000,00
Loggia P1	28,00	€ 150,00	€ 4.200,00
Terrazzo P2	42,00	€ 150,00	€ 6.300,00
N 3 garage PT	77,00	€ 250,00	€ 19.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 335.750,00
Valore corpo	€ 335.750,00
Valore Pertinenze	€ 6.100,00
Valore complessivo intero	€ 341.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 341.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Cortile, Centrale termica, Vano scala e ascensore	1.022,00	€ 341.850,00	€ 341.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 51.277,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 29.166,59

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 261.405,91
---	---------------------

Data generazione:
04-01-2024ASTE
GIUDIZIARIE®L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra BorsanoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 12
Ver. 3.0
Edicom Finance srl