

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **106/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA**

**Esperto alla stima:** Arch KATIA FARINAZZO  
**Codice fiscale:** FRNKTA76M44A182L  
**Studio in:** VIA CORDARA 21 - AL ALESSANDRIA  
**Email:** kfarinazzo@gmail.com  
**Pec:** katia.farinazzo@archiworldpec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via san Bernardino 12 - Castelspina (AL) - 15070

**Lotto:** 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

1. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1) 2 OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1), foglio 2, particella 138, indirizzo VIA SAN BERNARDINO n. 12-16, piano T - 1 - 2, comune Castelspina, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 178, rendita € 278,37

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via san Bernardino 12 - Castelspina (AL) - 15070

**Lotto:** 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via san Bernardino 12 - Castelspina (AL) - 15070

**Lotto:** 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via san Bernardino 12 - Castelspina (AL) - 15070

**Lotto:** 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via san Bernardino 12 - Castelspina (AL) - 15070

**Lotto:** 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via san Bernardino 12 - Castelospina (AL) - 15070

**Lotto:** 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via san Bernardino 12 - Castelospina (AL) - 15070

**Lotto:** 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### **8. Prezzo**

**Bene:** Via san Bernardino 12 - Castelospina (AL) - 15070

**Lotto:** 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA

**Valore complessivo intero:** 69.235,00

Beni in **Castelspina (AL)**  
Località/Frazione  
Via san Bernardino 12

## **Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CASTELSPINA**

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

Data di presentazione: 18-05-2021

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Castelspina (AL), Via san Bernardino 12**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 1/2 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 1/2 (deriva dall'atto 1), foglio 2, particella 138, indirizzo VIA SAN BERNARDINO n. 12-16, piano T - 1 - 2, comune Castelspina, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 178, rendita € 278,37

Derivante da: 1. Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. OMISSIS registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal OMISSIS

Confini: a nord su pubblica via, via San Bernardino, Confinante : a Est con il mappale 134 e 132, a Sud con il mappale 142 ad Ovest con il mappale 139.

Note: la visura catastale attualmente non è aggiornata con la nota di trascrizione della ordinanza n. OMISSIS rep., pubblicata OMISSIS, resa nel procedimento civile ex 702 bis cpc RG OMISSIS Tribunale di Alessandria, eseguita presso la Conservatoria RRII di Alessandria in data OMISSIS ai nn. OMISSIS, scansione di cui attesta la conformità al cartaceo ai sensi di legge, attestante la accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS e a favore OMISSIS NOTA DI TRASCRIZIONE OMISSIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AGGIORNARE LA PLANIMETRIA CATASTALE CON L'INSERIMENTO DELLA TRAMEZZA AL PIANO PRIMO, LA TRAMEZZA AL PIANO TERRA NEL LOCALE DI SGOMBERO e MODIFICA DESTINAZIONE DA BAGNO ESTERNO IN RIPOSTIGLIO. AGGIORNAMENTO DEI VANI CATASTALI.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA  
Descrizione delle opere da sanare: la tramezza al piano primo e il cambio di destinazione da bagno a ripostiglio sono stati già inseriti nella pratica edilizia DIA OMISSIS

nuovo accatastamento comprensivo di spese professionali: € 1.250,00

Oneri Totali: € 1.250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Edificio residenziale unifamiliare posto nel centro storico del comune di Castelspina

**Caratteristiche zona:** in centro storico 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Castellazzo Bormida e Sezzadio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Santa Giustina di Sezzadio.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del OMISSIS con sede in Alessandria( AL ), in data OMISSIS rep.n. OMISSIS a favore di OMISSIS - ; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMIS- SIS; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NESSUNA

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

**Millesimi di proprietà:** nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - ---

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** NON PRESENTE

**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 10/12/1974 . In forza di -----.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/12/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2007 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: La signora OMISSIS risulta essere deceduta in data OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trascrizione a seguito di ordinanza rep. OMISSIS pubblicata il giorno OMISSIS nella causa OMISSIS Tribunale di Alessandria ex 702 bis cpc promossa da OMISSIS quale cessionaria dell'originale credito mutuato di OMISSIS, nei confronti di OMISSIS, nella loro qualità di unici eredi ex lege della madre defunta OMISSIS. Il tribunale ha accertato la o qualità di eredi ex lege, avendo gli stessi accettato tacitamente la eredità della madre.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: straordinaria manutenzione, consistenti in intonacatura della facciata su via s. Bernardino, formazione di zoccolo in pietra, sostituzione di portoncino d'ingresso

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

Numero pratica: OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: redistribuzione interna di fabbricato residenziale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PORTA SULLA TRAMEZZA DELLA CAMERA SINGOLA AL PIANO PRIMO, RISULTA SPOSTATA RISPETTO ALLA DIA OMISSIS. AL PIANO TERRA NEL LOCALE DI SGOMBERO è STATA COSTRUITA UNA TRAMEZZA.

Regularizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: CILA IN SANATORIA PER SPOSTAMENTO DI UNA PORTA

CILA IN SANATORIA: € 1.055,00

SPESE PROFESSIONALI: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.555,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Abitazione disposta su tre piani fuori terra compreso il piano sottotetto. Disposta nel centro storico del paese, con due affacci, uno verso la via pubblica, via San Bernardino e l'altro verso il cortile interno di proprietà. Rimane interposta rispetto ad altri edifici residenziali.

Dalla tipologia costruttiva si presume che sia stata edificata antecedentemente al 1967.

Al corpo di fabbrica principale è collegato un corpo di fabbrica adibito a locale di sgombero, cantina al piano terra e a legnaia al piano primo.

L'ingresso pedonale è disposto verso via San Bernardino, mentre il cortile retrostante possiede un cancello che apre verso un'area cortiliva di proprietà.

In fase di sopralluogo si è osservato che tale area su tale area cortiliva si aprono ulteriori cancelli di altre proprietà. Si presume che nel tempo si sia formata una servitù di passaggio su tale area per dare accesso al mappale 142, inoltre si osserva un passaggio sul mappale 139 verso la strada pubblica, presumibilmente per fornire il passaggio verso l'area cortiliva. Tuttavia tali servitù non sono state evidenziate negli atti di acquisto precedenti e la proprietà non ne conosce usi e origini. Risultano necessarie ulteriori indagini sullo stato di tale servitù.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto****3/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **298,03**

E' posto al piano: Piano T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12-16; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 240 a 254 cm

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con voltine</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: vetro semplice
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: vetro semplice
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: portoncino da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: nella zona sottotetto si notano diverse lacune contro le murature dovute a infiltrazioni. Orditura primaria e secondaria vetusta.
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: corpo di fabbrica interno al cortile
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: Copertura cucina, bagno al piano terra.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>a vista</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Legnaia e portico sono parzialmente in mattoni a vista e parzialmente intonacate con intonaco al rustico
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in granigliato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: bagno, cucina e una camera da letto al piano primo
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: locale di sgombero
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: cantina
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: non è blindato
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: L'apertura è manuale
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>pessime</b>

Rivestimento	ubicazione: <b>pareti esterne</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>camere</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: camere al piano primo
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>pesime</b> Note: si osservano evidenti efflorescenze di umidità data la scarsa aerazione
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>pesime</b> Note: si osservano evidenti efflorescenze per scarsa aerazione nella parte superiore e efflorescenze per umidità di risalita nella parte bassa
Rivestimento	ubicazione: <b>soggiorno</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: si osservano evidenti efflorescenze per scarsa aerazione nella parte superiore e efflorescenze per umidità di risalita nella parte bassa
Rivestimento	ubicazione: <b>locale sgombero-cantina</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: intonaco vetusto e con diverse lacune
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pedate in cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: la rampa è molto ripida le pedate sono molto corte.
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da collaudare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da collaudare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto è obsoleto, risulta necessario una verifica e un collaudo.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano
Stato impianto	è stata eseguita la manutenzione ordinaria
Potenza nominale	utile 25,80 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	installazione 2014
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Esiste il libretto di impianto. Nel rapporto di controllo di efficienza energetica tipo 1 del 2018 si osserva che la caldaia è da sostituire causa NOx alti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Varie:**

il camino di espulsione dei fumi della caldaia è in amianto. Si dovrà considerare la rimozione, lo smaltimento e la sostituzione in materiale idoneo e conforme

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici lorde sono state rilevate da DIA presentata il 2007

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso	sup reale lorda	8,95	1,00	8,95
centrale termica	sup reale lorda	3,47	1,00	3,47
sala	sup reale lorda	19,82	1,00	19,82
soggiorno	sup reale lorda	22,26	1,00	22,26
cucina	sup reale lorda	13,35	1,00	13,35
bagno	sup reale lorda	7,05	1,00	7,05
disimpegno	sup reale lorda	12,26	1,00	12,26
corridoio	sup reale lorda	6,57	1,00	6,57
camera	sup reale lorda	13,58	1,00	13,58
camera	sup reale lorda	23,12	1,00	23,12
balcone	sup reale lorda	6,87	0,25	1,72
sottotetto	sup reale lorda	55,00	0,50	27,50
locale di sgombero	sup reale lorda	16,00	0,25	4,00
cantina	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
legnaia	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75
porticato p1	sup reale lorda	22,79	0,25	5,70
ripostiglio esterno	sup reale lorda	1,03	0,25	0,26
Portico	sup reale lorda	22,57	0,25	5,64
Cortile	sup reale lorda	30,34	0,15	4,55
		<b>298,03</b>		<b>183,05</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2-Anno 2021

Zona: Castelspina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 750

**Pertinenze**

A

1. area cortiliva aperta

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 22,00 mq

Valore a corpo: € 1320

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di CASTELSPINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della provincia di ALESSANDRIA e Osservatorio del Mercato Immobiliare. Periodo (semestre - anno): Semestre 2-Anno 2021, Castelspina, Tipo di destinazione: Residenziale, Tipologia: Abitazioni civili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fonte da agenzie immobiliari portano a considerare un prezzo medio di mercato di 350-400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area cortiliva aperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.220,00.

Si precisa ulteriormente che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno ridurre la valorizzazione minima fornita dall'OMI, Semestre 2-Anno 2021, Castelspina, Residenze, Abitazioni civili, di € 600,00, di circa il 33%, date le attuali condizioni di mercato sfavorevoli e date le condizioni costruttive dell'immobile per il quale non è possibile dare un giudizio di normalità, in quanto le condizioni di manutenzione sono precarie e gli impianti vetusti; mancano le dichiarazioni di conformità e risulta pertanto necessario il collaudo di tutti gli impianti. Da indagini mediante agenzie sul territorio su beni simili, si è potuto verificare che l'importo medio risulta tra i 350 e i 400 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso	8,95	€ 400,00	€ 3.580,00
centrale termica	3,47	€ 400,00	€ 1.388,00
sala	19,82	€ 400,00	€ 7.928,00
soggiorno	22,26	€ 400,00	€ 8.904,00
cucina	13,35	€ 400,00	€ 5.340,00
bagno	7,05	€ 400,00	€ 2.820,00
disimpegno	12,26	€ 400,00	€ 4.904,00
corridoio	6,57	€ 400,00	€ 2.628,00
camera	13,58	€ 400,00	€ 5.432,00
camera	23,12	€ 400,00	€ 9.248,00
balcone	1,72	€ 400,00	€ 688,00
sottotetto	27,50	€ 400,00	€ 11.000,00

locale di sgombero	4,00	€ 400,00	€ 1.600,00
cantina	1,50	€ 400,00	€ 600,00
legnaia	1,75	€ 400,00	€ 700,00
porticato p1	5,70	€ 400,00	€ 2.280,00
ripostiglio esterno	0,26	€ 400,00	€ 104,00
Portico	5,64	€ 400,00	€ 2.256,00
Cortile	4,55	€ 400,00	€ 1.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.220,00
Valore corpo			€ 73.220,00
Valore Pertinenze			€ 1.320,00
Valore complessivo intero			€ 74.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.540,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area cortiliva aperta	183,05	€ 74.540,00	€ 74.540,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.805,00
rimozione, smaltimento camino in amianto e ripristino con materiale idoneo	€ -1.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 69.235,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
20-08-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch KATIA FARINAZZO**