

gian maria castellani, ingegnere  
via marconi 37 – novi ligure (al)  
tel 0143/741389 - fax 0143/768383  
e-mail: gmcastellani@gmail.com  
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu  
cf CST GMR 77R25 F9650  
p.iva 02093490064

---

## **Tribunale di Alessandria**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **50/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-07-2024 ore 10:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione con locale**  
**accessorio**

**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Studio in:**

**Email:**

**Pec:**

Ing. Gian Maria Castellani

CSTGMR77R25F9650

Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure

gmcastellani@gmail.com

gianmaria.castellani@ingpec.eu

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Borgata Castello - Vocemola - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - Abitazione con locale accessorio

**Corpo:** Abitazione

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

OMISSIS, foglio 20, particella 349, subalterno 1, indirizzo Borgata Castello, piano T-1-2, comune Arquata Scrivia, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 107 mq, rendita € 210,20

**Corpo:** Magazzino

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS, foglio 20, particella 350, indirizzo Borgata Castello, piano T-1, comune Arquata Scrivia, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, superficie 28 mq, rendita € 30,68

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Borgata Castello - Vocemola - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - Abitazione con locale accessorio

**Corpo:** Abitazione

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 21/05/2009

Registrato a Genova OMISSIS

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Corpo:** Magazzino

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 21/05/2009

Registrato a Genova OMISSIS

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

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

**Bene:** Borgata Castello - Vocemola - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - Abitazione con locale accessorio

**Corpo:** Abitazione

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

**Corpo:** Magazzino

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Borgata Castello - Vocemola - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - Abitazione con locale accessorio

**Corpo:** Abitazione e Magazzino

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5 Comproprietari

**Beni:** Borgata Castello - Vocemola - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - Abitazione con locale accessorio

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Magazzino

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Borgata Castello - Vocemola - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - Abitazione con locale accessorio

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Magazzino

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Borgata Castello - Vocemola - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - Abitazione con locale accessorio

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Magazzino

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Borgata Castello - Vocemola - Arquata Scrivia (AL) - 15061

**Lotto:** 001 - Abitazione con locale accessorio

**Valore complessivo intero:** € 17.622,50

Beni in **Arquata Scrivia (AL)**  
Località/Frazione **Vocemola**  
Borgata Castello

**Lotto: 001 - Abitazione con locale accessorio**

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

Data di presentazione: 21-02-2024

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

Identificativo corpo: **Abitazione.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Vocemola, Borgata Castello**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS, foglio 20, particella 349, subalterno 1, indirizzo Borgata Castello, piano T-1-2, comune Arquata Scrivia, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 107 mq, rendita € 210,20

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 CREAZIONE ZONA CENSUARIA 001 (n. 11.1/2008)

COSTITUZIONE del 15/12/1989 Pratica n. AL0155893 in atti dal 22/09/2006 COSTITUZIONE - F.O.152595/2006 (n. 245.1/1989)

Confini: Mappali 350, 509, strada, 631, 679 del Fg. 20

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pur precisando che la planimetria catastale dell'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi, si ritiene opportuno segnalare che al Catasto Terreni il mappale 349 è identificato quale fabbricato promiscuo ed è presente un subalterno 2 con qualità Porzione rurale di fabbricato promiscuo di cui non è stato possibile accertare l'eventuale consistenza né tantomeno la correttezza. E' probabile trattasi di non allineamento col catasto fabbricati e sarà quindi opportuno risolvere tale problematica riallineando il catasto terreno e fabbricati. Si precisa tuttavia che in atto di provenienza notaio Ridella del 9/11/2006 l'immobile viene indicato quale "casa da terra a tetto"

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e accertamenti catastali in generale

Descrizione delle opere da sanare: Allineamento catasto fabbricati e terreni

Spese tecniche e catastali (stima di massima): € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale

**Identificativo corpo: Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Vocemola, Borgata Castello**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS, foglio 20, particella 350, indirizzo Borgata Castello, piano T-1, comune Arquata Scrivia, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, superficie 28 mq, rendita € 30,68

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 01/04/2008 in atti dal 01/04/2008 CREAZIONE ZONA CENSUARIA 001 (n. 11.1/2008)

COSTITUZIONE del 15/12/1989 Pratica n. AL0155893 in atti dal 22/09/2006 COSTITUZIONE - F.O.152595/2006 (n. 245.1/1989)

Confini: Mappali 449, 509, 349, 679 del Fg. 20

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**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:** Arquata Scrivia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Scavi di Libarna.

**Principali collegamenti pubblici:** lo scrivente segnala che alla data di sopralluogo (Aprile 2024) la frazione Vocemola del comune di Arquata Scrivia risulta difficilmente accessibile in quanto l'unico ponte di accesso presente su via Fondegga risulta non utilizzabile. Periodicamente viene realizzato/ripristinato un guado per consentire ai residenti di raggiungere le proprie abitazioni che spesso però non risulta utilizzabile. I residenti posseggono una particolare autorizzazione che consente di raggiungere la frazione utilizzando un accesso presente nel vicino autogrill sull'autostrada A7 ma ovviamente tale autorizzazione limita l'accessibilità ai possessori di un automezzo idoneo all'accesso all'autostrada.

Lo scrivente per accedere alla frazione ha dovuto utilizzare l'autostrada, lasciare l'automobile presso il posteggio dell'autogrill e raggiungere a piedi gli immobili.



Guado percorribile il 22 marzo 2024 e non più percorribile il 24 aprile

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Arquata Scrivia (AL), Borgata Castello**

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso gratuito a vita stipulato in data 21/05/2009

Registrato a Genova OMISSIS

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Arquata Scrivia (AL), Borgata Castello**

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso gratuito a vita stipulato in data 21/05/2009

Registrato a Genova OMISSIS

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data V ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 52.640,34; Importo capitale: € 26.320,17.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e Magazzino

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Abitazione e Magazzino**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non note

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna – trattasi di fabbricato indipendente non costituito in condominio.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non presenti

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, per la quota di proprietà 1/2 OMISSIS, per la quota di proprietà 1/2 dal 11/05/1979 (ante ventennio) al 09/11/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 11/05/1979, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 09/11/2006, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, per la quota di proprietà 1/2 OMISSIS, per la quota di proprietà 1/2 dal 11/05/1979 al 09/11/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 11/05/1979, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 09/11/2006, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Vocemola, Borgata Castello**

Numero pratica: 1974\_064

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RIFACIMENTO INTONACO E TETTO

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/08/1974 al n. di prot. 7001

Rilascio in data 13/08/1974

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano elaborati grafici allegati alla Licenza reperita a seguito di accesso agli atti, tuttavia lo scrivente ritiene che la costruzione dell'immobile sia databile tra la fine dell'800 ed i primi del '900, con un impianto distributivo compatibile con la costruzione originaria. Considerato che l'obbligo di richiedere la licenza edilizia per realizzare nuove edificazioni è stato



introdotto dall'art. 31 della Legge Urbanistica n. 1150/1942 esclusivamente per gli immobili situati nei centri urbani, trattandosi nel caso specifico di edificazione in frazione Vocemola, quindi esterna al centro urbano del Comune di Arquata Scrivia, è possibile ritenere il fabbricato legittimo, in quanto realizzato sicuramente prima del 1967, anno in cui l'obbligo di munirsi di titolo abilitativo ed edificare fu esteso all'intero territorio comunale per legge. Tuttavia, a seguito di accertamenti sugli atti di provenienza, lo scrivente ha rilevato nella descrizione nell'atto di compravendita Notaio Napolitano del 11/05/1979 che l'immobile era descritto quale porzione rurale di fabbricato composta da due vani al piano terreno e due vani al primo piano. Pur essendo precisata in atto la frase di rito "salvo errori e omissioni" è plausibile ritenere che il bagno e il ripostiglio al piano terra siano stati ricavati all'interno di una camera esistente successivamente a tale data e che il sottotetto, non citato ma plausibilmente esistente, abbia avuto destinazione non residenziale.

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche (stima di massima): € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile.

Tuttavia lo scrivente ritiene che la costruzione dell'immobile sia databile tra la fine dell'800 ed i primi del '900.

Considerato che l'obbligo di richiedere la licenza edilizia per realizzare nuove edificazioni è stato introdotto dall'art. 31 della Legge Urbanistica n. 1150/1942 esclusivamente per gli immobili situati nei centri urbani, trattandosi nel caso specifico di edificazione in frazione Vocemola, quindi esterna al centro urbano del Comune di Arquata Scrivia, è possibile ritenere il fabbricato legittimo, in quanto realizzato sicuramente prima del 1967, anno in cui l'obbligo di munirsi di titolo abilitativo ed edificare fu esteso all'intero territorio comunale per legge.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino

## **7.2 Conformità urbanistica:**

### **Abitazione di tipo popolare [A4] e Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE N. 3 "RIORDINO URBANISTICO" AL P.R.G.C. AI SENSI ART. 17, COMMA 7, L.R. 56/77 E S.M.I. di cui a D.C.C. n. 2 del 29/03/2018
Zona omogenea:	A2 DI INSEDIAMENTO STORICO DI CLASSE 2
Norme tecniche di attuazione:	ARTT. 14 e 15 N.T.A.

### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione e Magazzino**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione**

Trattasi di fabbricato indipendente ad uso abitazione, a tre piani fuori terra, con accesso dalla pubblica via tramite un piccolo pianerottolo collegato alla strada da alcuni gradini, sul quale è posto l'ingresso al piano primo del fabbricato.

Sul lato opposto alla pubblica via, il fabbricato affaccia su una piccola corte censita in parte al mappale 350 e in parte al mappale 679, accessibile dal piano terra, sulla quale insiste un piccolo edificio ad uso magazzino. I locali posti ai 3 piani dell'edificio sono collegati da una scala interna e consistono in: cucina, ripostiglio e servizio igienico a piano terra, camera e soggiorno al piano primo, tre locali al piano secondo che verranno considerati quali sottotetto non abitabile (vedi regolarità edilizia).

Al piano terra, sul lato strada, è presente un piccolo locale ad uso ripostiglio accessibile solo dall'esterno, ricavato al di sotto del pianerottolo di ingresso, e un piccolo sedime facente parte del mappale. Pur non avendo trovato riferimenti negli atti di provenienza è plausibile che la corte interna di cui al mappale 350 sia gravata da servitù di passaggio a favore dei confinanti vista la presenza nella recinzione del confinante di un cancelletto di accesso e l'assenza di recinzione del sedime stesso. Si precisa altresì che ugualmente l'accesso dal retro del fabbricato avviene attraverso la corte dei mappali 679 e 631 di cui non si è trovato alcun riferimento a diritto di passaggio ma vista la presenza dell'unica porta sul retro del fabbricato che consente l'accesso alla corte del map 350 è plausibile ritenere vi sia di fatto una servitù di passaggio a favore dello stesso immobile.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: fine '800-primi '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977 (manutenzione straordinaria)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16b; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta uno scarso grado di manutenzione generale, con finiture vetuste e non rinnovate in epoca recente.

Al piano secondo sono presenti macchie sulle pareti perimetrali derivanti da infiltrazioni di acqua piovana dal tetto che risulta gravemente ammalorato e necessita importanti interventi manutentivi.

L'edificio risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è vetusto e sicuramente da adeguare a norma di legge.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro singolo** protezione: **scuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **cementine** condizioni: **scarse**Riferito limitatamente a: **disimpegno piano terra, soggiorno piano primo**

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: camera piano primo, cucina e servizio igienico piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia di marmo</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: rispostiglio piano terra, camera piano secondo
Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: camera piano secondo
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: solaio piano secondo
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	L'impianto non risulta a norma e l'edificio all'atto del sopralluogo non risultava provvisto di fornitura di energia elettrica.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Sono presenti un camino in cucina a piano terra e una stufa a legna nel soggiorno a piano primo. Nel servizio igienico è presente un boiler per l'acqua calda sanitaria, quest'ultimo non è utilizzato in quanto l'edificio non è provvisto di fornitura di energia elettrica.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Si precisa che, per le considerazioni relative alla regolarità urbanistica, lo scrivente ritiene corretto e cautelativo stimare i locali al piano secondo quali sottotetto non abitabile.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup utile lorda	77,00	1,00	77,00
Locali ripostiglio a p.t. e vani sottotetto al p.2	sup utile lorda	40,00	0,35	14,00
		<b>117,00</b>		<b>91,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Periferica/ZONE PERIFERICHE, RIGOROSO, VOCEMOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 455

Valore di mercato max (€/mq): 640

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino**

Trattasi di porzione di fabbricato a due piani fuori terra, avente destinazione magazzino, con accesso da una piccola corte sulla quale affaccia anche il fabbricato ad uso abitazione.

Il piano primo del fabbricato è accessibile dall'interno, tramite una botola nel solaio e una scala in legno. Pur non avendo trovato riferimenti negli atti di provenienza è plausibile che la corte interna di cui al mappale 350 sia gravata da servitù di passaggio a favore dei confinanti vista la presenza di un cancelletto di accesso e l'assenza di recinzioni. Si precisa altresì che ugualmente l'accesso dal retro del fabbricato avviene attraverso la corte dei mappali 679 e 631 di cui non si è trovato alcun riferimento a diritto di passaggio ma vista la presenza dell'unica porta sul retro del fabbricato che consente l'accesso alla corte del map 350 è plausibile ritenere vi sia di fatto una servitù di passaggio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: fine '800-primi '900

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 mt

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è caratterizzato da strutture e finiture vetuste e ammalorate, presumibilmente mai ristrutturato dall'epoca di costruzione, e presenta uno scarso grado di manutenzione generale, in particolare il tetto è in pessime condizioni con pericolo di crollo.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: locale piano terra

Portone di ingresso

tipologia: **ante a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	L'impianto non risulta a norma e l'edificio all'atto del sopralluogo non risultava provvisto di fornitura di energia elettrica.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Destinazione	Parametro	Superficie lorda da piante catastali	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup utile lorda	28,00	1,00	28,00
		<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Periferica/ZONE PERIFERICHE, RIGOROSO, VOCEMOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 455

Valore di mercato max (€/mq): 640

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

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione

riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Arquata Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 450 €/mq;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	77,00	€ 250,00	€ 19.250,00
Locali ripostiglio a p.t. e vani sottotetto al p.2	14,00	€ 250,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.750,00
Valore corpo			€ 22.750,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.750,00

#### Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	28,00	€ 75,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.100,00
Valore corpo			€ 2.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.100,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	91,00	€ 22.750,00	€ 22.750,00
Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	28,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00

**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%)	€ 3.727,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 17.622,50</b>
---	--------------------

Novi Ligure 31-05-2024

L'Esperto alla stima

**Ing. Gian Maria Castellani**



**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fig. 20, map. 349, sub. 1



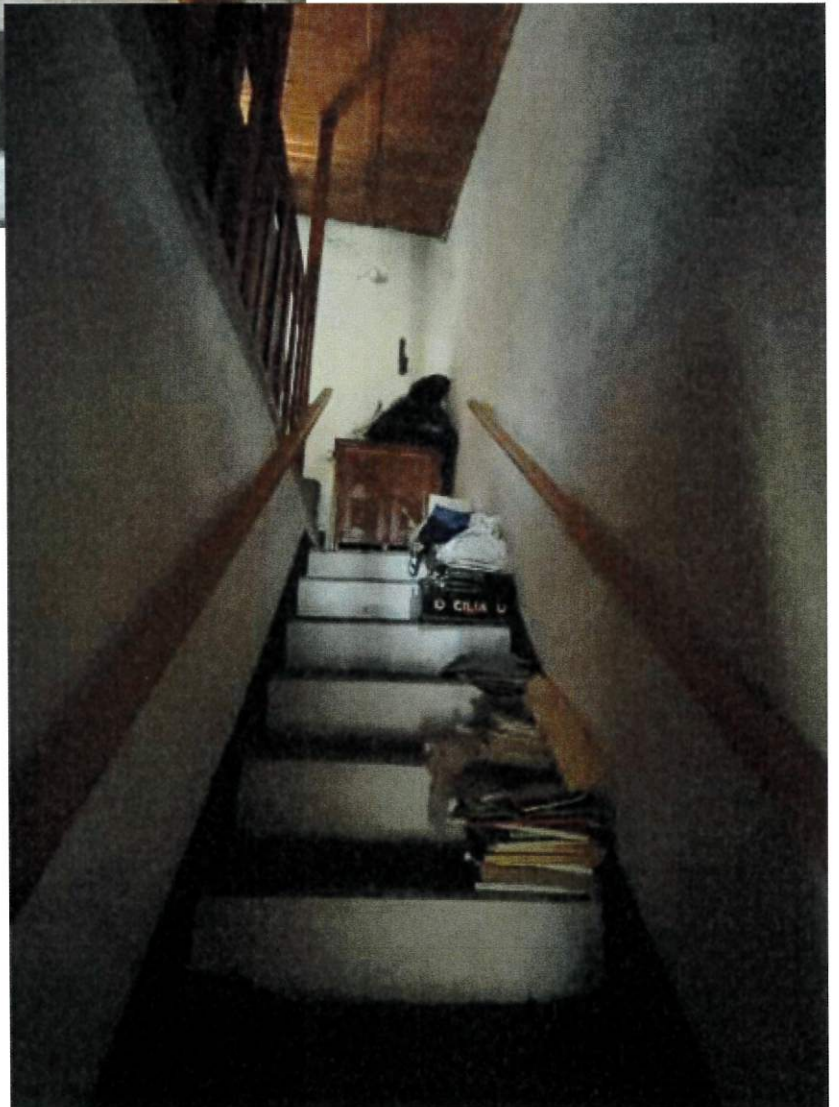












Fg. 20, map. 350







487

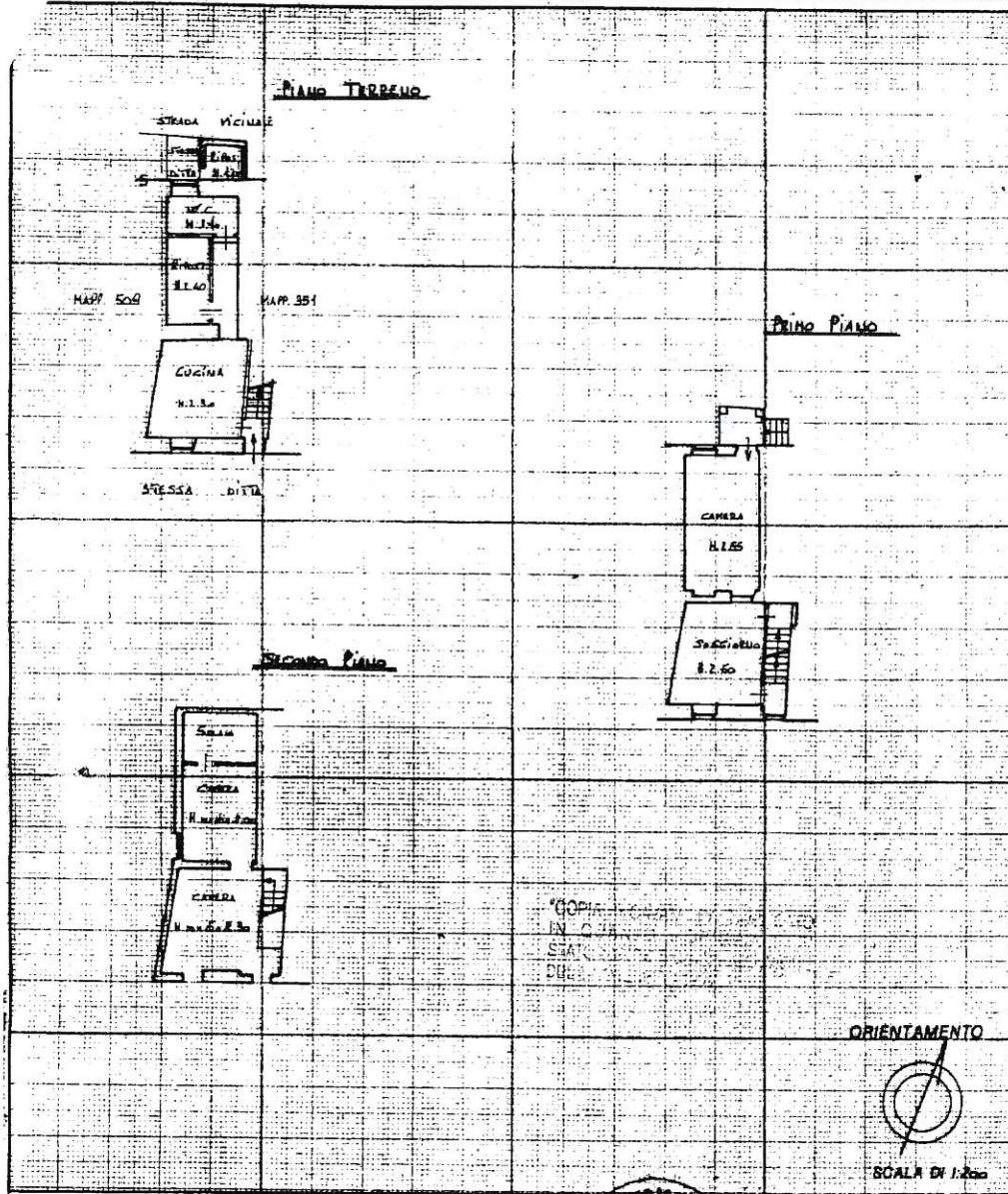


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

Simetria di u.i.u. in Comune di ARQUATA SCRIVIA via FERR. VIGORNA - Loc. CASTELLO civ.



Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 20  
 n. 349 sub. 1

Compilate dal GIANNINA  
 (Titolo, cognome e nome)  
FAYAGROSSA GIACARLO  
 iscritto all'albo dei Geometri  
 della provincia di Alessandria n. 33  
 data 11-12-1989 Firma GIANNINA



RISERVATO ALL'UFFICIO  
 [Handwritten notes and signatures]

MODULARIO  
F. 29, rend. 887

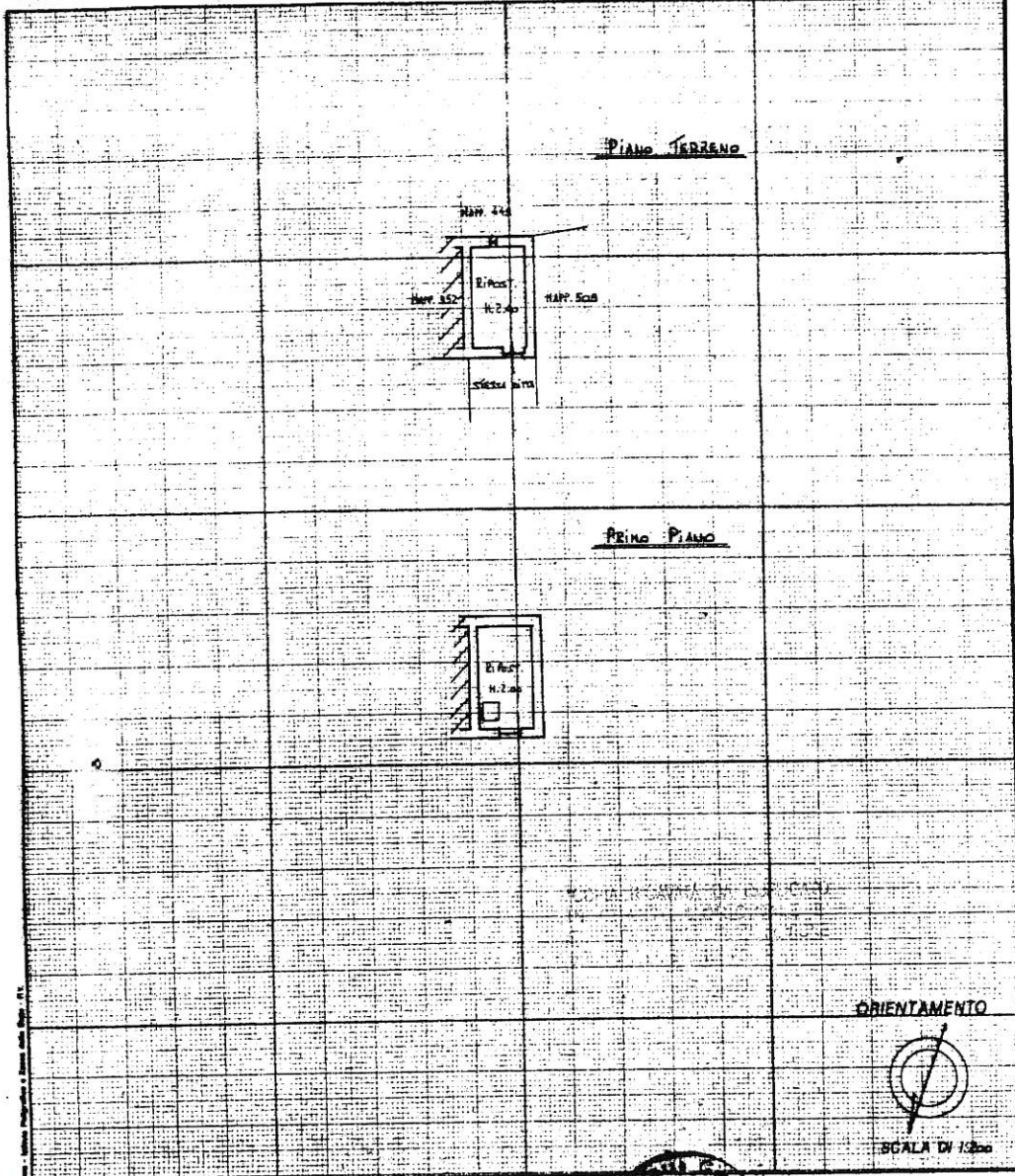


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 88 (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARQUATA SCRIVIA ..... via VIA VENEZIA CAP. CASTELLO ..... CIV. ....



Dichiarazione di M.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 30  
 n. 350 sub ---

Compilata dal Geometra  
 (Titolo, cognome e nome)  
FAVAGROSSA GIANCARLO  
 iscritto all'albo dei Geometri  
 della provincia di ALESSANDRIA n. 931  
 data 11-12-1989 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ALFONSO TORTENA

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (AL) ARQUATA SCRIVIA  
Foglio: 20  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Protocollo pratica T285931/2024  
21-Feb-2024 16:0:50



I Particella: 349

E=23400

N=-27000