
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: OMISSIS

contro: OMISSIS

N° Gen. Rep. **208/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2025 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**
Custode: **Avv. CASORATI UMBERTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio di civile abitazione

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso
Codice fiscale: CRSLN82A13A182J
Studio in: Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-778518
Email: ing.alessandro.caruso@gmail.com
Pec: alessandro.caruso@ingpec.eu



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo San Bartolomeo 5 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestatario:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF. [REDACTED]
Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 24, particella 213, subalterno 2, indirizzo Vicolo San Bartolomeo 5, piano S1, T, comune Frugarolo, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, superficie 85 mq, rendita € euro 179,73

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Frugarolo, foglio 24, particella 213, qualità Ente Urbano, superficie catastale 260

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo San Bartolomeo 5 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo San Bartolomeo 5 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo San Bartolomeo 5 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA SPA, PRISMA SPV S.R.L.



5. Comproprietari

Beni: Vicolo San Bartolomeo 5 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vicolo San Bartolomeo 5 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo San Bartolomeo 5 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo San Bartolomeo 5 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione

Valore complessivo intero: 43.000,00



Beni in Frugarolo (AL)
Vicolo San Bartolomeo 5

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione

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

Data di presentazione: 20-12-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo San Bartolomeo 5

Note: Trattasi di unità immobiliare situata a piano terra con vano cantina di pertinenza a piano interrato facente parte di un caseggiato bifamiliare elevato su due piani f.t. e sottotetto, oltre a piccola porzione di cantina a piano interrato, di costruzione originaria ante 1967, di normale qualità complessiva. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare come di seguito meglio specificata ed identificata.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], CF. [REDACTED]
Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 24, particella 213, subalterno 2, indirizzo Vicolo San Bartolomeo 5, piano S1, T, comune Frugarolo, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, superficie 85 mq, rendita € euro 179,73,

Derivante da:

Da come si evince dalla visura storica, l'u.i.u. è derivata alla D.E. tramite:

- Atto del 24/03/2005 Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 118434 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1662.1/2005 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 30/03/2005

Confini:

L'unità immobiliare oggetto di relazione, a piano terra confina:

- a Nord, con il Vicolo San Bartolomeo;
- ad Ovest, con la corte comune;
- a Sud, con il mappale 214;
- ad Est, con la scarpata su Pubblica Via.

La cantina, situata a piano interrato confina:

- a Nord con la scala di accesso;
- ad Ovest con il terrapieno;
- a Sud con il terrapieno;
- ad Est con il terrapieno.



Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 04/07/2014 Pratica n. AL0147228 in atti dal 04/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 62164.1/2014);
- VARIAZIONE del 27/12/1991 in atti dal 11/10/1993 RETTIFICA D'ERRORE IMPUTABILE ALL'UFFICIO SU F. 24N. 213 SUB. 1 IN QUANTO BENE COMUNE - CLASSAMENTO (n. 41.1/1991)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/12/1991 in atti dal 16/06/1993 (n. 41/1991);
- COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- sezione censuaria Frugarolo, foglio 24, particella 213, qualità Ente Urbano, superficie catastale 260 mq
Trattandosi di Ente Urbano non è esplicitato nella visura la proprietà.

Confini:

Il terreno sul quale è edificata l'unità immobiliare confina:

- a Nord, con il Vicolo San Bartolomeo;
- ad Ovest, con il mappale 212
- a Sud, con il mappale 214;
- ad Est, con la scarpata su Pubblica Via.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- TIPO MAPPALÉ del 08/11/2000 Pratica n. 192638 in atti dal 08/11/2000 (n. 115916.1/1991). Precedentemente la stessa U.I.U. era un censita come Fabbricato Rurale ed ha subito le seguenti variazioni catastali:
- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In riferimento all'unità immobiliare oggetto di relazione, dal sopralluogo in sito risulta modificata la distribuzione interna. Inoltre, risulta anche errata la rappresentazione grafica della cantina e della relativa scala di accesso, dai cui, la stessa, risulterebbe ubicata in una posizione diversa rispetto lo stato dei luoghi. Non risulta rappresentato in mappa l'ampliamento del locale accessorio adibito a centrale termica e del portico.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento sagoma del locale accessorio e portico in mappa con presentazione del Tipo Mappale e successivamente, previa pratica di sanatoria edilizia presentata presso il Comune di Frugarolo, sarà da aggiornare la nuova planimetria catastale con presentazione del Docfa.

Variazione catastale: € 1.000,00

Inserimento in mappa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione con il relativo piano cantinato di pertinenza, sono ubicati in un caseggiato bifamiliare, in Comune di Frugarolo, in centro rispetto al concentrico cittadino.

Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positivo sia per l'assenza di fonti inquinanti che per il buon decoro; positiva la posizione dove è ubicato per la vicinanza alle arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi. Il Comune di Frugarolo è caratterizzato da zona pianeggiante. Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti.

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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo peritale effettuato dallo scrivente C.T.U. con il Custode Giudiziario nominato l'immobile è risultato libero da persone. Sono presenti all'interno dell'immobile degli arredi, facenti capo verosimilmente alla Debitrice Esproprianda.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA SPA
contro ██████████;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

A rogito di CARBONE ALFONSO in data 23/03/2006 ai nn. 45661/8515;

Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 28/03/2006 ai nn. 2667/519;

Importo ipoteca: € 216000,00; Importo capitale: € 108000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT BANCA SPA
contro ██████████;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 03/02/2018 ai nn. 136/2018

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/03/2018 ai nn. 1607/1071.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PRISMA SPV S.R.L.
contro ██████████;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 27/06/2024 ai nn. 3718/2024

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 09/09/2024 ai nn. 6850/5122.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED]
Proprietà 1/1
Proprietaria dal 11/11/2003 al 28/09/2004
In forza di Atti - a rogito di MANGINI MARANA FALCONI ENRICO, in data 11/11/2003, ai nn. 72219/15991; trascritto a ACQUI TERME, in data 14/11/2003, ai nn. 9871/6453.

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED]
proprietaria dal 28/09/2004 al 11/03/2005
In forza di Donazione accettata - a rogito di CARBONE ALFONSO, in data 28/09/2004, ai nn. 41951; trascritto a ALESSANDRIA, in data 18/10/2004, ai nn. 5822.1/2004.

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED]
Proprietà 1/1
Proprietaria dal 11/03/2005 al 24/03/2005
In forza di Retrocessione - a rogito di CARBONE ALFONSO, in data 11/03/2005, ai nn. 42784; trascritto a ALESSANDRIA, in data 14/03/2005, ai nn. 2520/1432.

Note: Il quadro D della suddetta formalità riporta: "Premesso che con atto a rogito Notaio Alfonso Carbone di Alessandria in data 28/09/2004 rep 9216/5822, [REDACTED] ha donato alla soc. [REDACTED] la piena proprietà sui seguenti immobili in Frugarolo, Vicolo San Bartolomeo 5 e precisamente: alloggio al piano terra costituito di cucina, soggiorno, camera, bagno locale ct, e locale uso cantina a piano interrato; l'alloggio confina con proprietà [REDACTED] rispettivi aventi causa e vicolo San Bartolomeo, detta unità immobiliare risulta così censita al catasto dei fabbricati: F. 24, M. 213 (duecentotredici), Sub.2, Vicolo S. Bartolomeo 5, piano T-S1, cl u, vani 4, R.C. Euro 179,73. Che [REDACTED] e la soc. [REDACTED] sono venuti nella determinazione di ripristinare la situazione antecedente a detto atto di donazione preferendo Corbetta Paola mantenere la proprietà dell'immobile sopra descritto e la soc. [REDACTED] dismettere la stessa; che si rende pertanto necessario risolvere il sopracitato contratto di



donazione a mio rogito in data 28/09/2004 rep 41951/7240. tanto premesso, la soc. [REDACTED] retrocede, a titolo gratuito, a [REDACTED] la piena proprietà sull'immobile in Frugarolo, Vicolo S. Bartolomeo 5 meglio in premessa descritto, la cui consistenza, dati catastali e confini devono intendersi qui integralmente riportati e trascritti. è compresa nella donazione proporzionali comproprietà su quanto censito al catasto fabbricati F. 24, M. 213, Sub. 1 " bene comune non censibile".

Titolare/Proprietario attuale:

- [REDACTED] Proprietà
1/1
Proprietaria dal 24/03/2005 ad oggi (attuale proprietaria)
In forza di atto di compravendita - a rogito di MARIANO LUCIANO, in data 24/03/2005, ai nn. 118434; trascritto a ALESSANDRIA, in data 30/03/2005, ai nn. 1662.1/2005.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia (domanda prot. n.221)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Formazione balconata e formazione muro di cinta
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 29/01/1975 al n. di prot. 221
Rilascio in data 01/02/1975 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione Edilizia (domanda prot. 1697)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Copertura terrazzo
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 27/07/1978 al n. di prot. 1697
NOTE: Facente parte dell'u.i.u. soprastante al bene oggetto di esecuzione immobiliare

Numero pratica: Concessione Edilizia n.10/90
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Sistemazione fabbricato di civile abitazione con formazione locale lavanderia e ct.
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 21/03/1990 al n. di prot. 735/644
Rilascio in data 05/05/1990 al n. di prot. 564

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In riferimento all'unità immobiliare oggetto di relazione, dal sopralluogo in sito risulta modificata la distribuzione interna rispetto quanto depositato, oltre che il tamponamento di un'apertura finestrata ed il tamponamento dell'accesso dalla scala comune con il piano soprastante in quanto attualmente l'ingresso è esclusivo dal cortile comune.



Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione interna e modifica prospetto.

Sanatoria edilizia: € 1.500,00

Oneri Comunali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

note: In riferimento alla planimetria aggiornata allegata alla presente relazione, che rappresenta lo stato attuale così come è anche arredata l'U.I.U., si precisa che la superficie utile del soggiorno è inferiore a 14 mq ed il w.c. non ha il relativo anti bagno in separazione alla cucina.

Pertanto, considerando l'abitabilità dell'unità, nell'atto di sanatoria edilizia, sarà necessario adattare i vani alle normative edilizie, urbanistiche e igienico sanitarie vigenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE PARZIALE 1/2023 ex art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i al Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Variante Strutturale con D.C.C. n.7 del 27/04/2013
Zona omogenea:	Art. 10 Zone A (centri storici)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 Zone A (centri storici) 10.1 - Nelle aree di tipo A del nucleo storico, gli interventi ammessi sono definiti nel rispetto delle di precisamente: a) - Manutenzione ordinaria b) - Manutenzione straordinaria c) - Restauro e risanamento conservativo d) - Ristrutturazione edilizia 10.2 - Gli interventi ammessi non debbono modificare la trama viaria ed edilizia esistente, debbono essere volti al recupero degli spazi , al restauro conservativo del tessuto antico, alla preservazione del tessuto sociale, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio. Non sarà comunque consentito alcun intervento che aumenti l'altezza, la superficie coperta, il volume, la superficie utile o che preveda l'impiego di materiali non conformi a quelli originali e tradizionali. Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno ammessi purché inseriti all'interno di piano particolareggiato. Le aree libere devono essere salvaguardate da alterazioni che ne compromettano i valori storico-ambientali o pregiudichino la fruibilità degli edifici prospettanti. In particolare nei parchi esistenti sono vietate alterazioni alle alberature, che dovranno essere sostituite con essenze omogenee in caso di forzato abbattimento. 10.3 - In ambito di permesso di costruire sono consentiti interventi



intesi ad eliminare sovrastrutture e superfetazioni. È ammessa la modifica della forma e posizione delle aperture esterne, delle pendenze, delle coperture ed il ripristino dei materiali di facciata, solo nel caso in cui le si riporti alla loro forma e tipologia originarie. Ogni intervento avente caratteristica di è ammesso solo di un Piano di subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale Beni Ambientali di cui 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. 10.4 - Sono consentiti, ampliamenti "una tantum" degli edifici residenziali esistenti, non superiori al 20% della superficie abitativa in atto alla data di adozione del P.R.G. (con un massimo di 30 mq.) finalizzati all'adeguamento igienico (servizi) e alla costruzione di autorimesse, purché avvenga verso l'interno e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini del tessuto edilizio a corte. 10.5 - I fabbricati rustici o comunque non residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non più utilizzati come tali, potranno essere ristrutturati senza aumento di volume, di superficie coperta e di superficie utile, con eliminazione delle parti aggiunte e deturpanti, e destinati ad uno degli usi consentiti nella zona, con concessione onerosa. La loro demolizione non potrà dare luogo alla ricostruzione se non nell'ambito e secondo le norme di un Piano Particolareggiato permesso di costruire singolo. dei rustici a solo scopo residenziale di cui alla Legge Regionale n. 16 del 04/10/2018 e s.m.i. commi 7, 8, e 9. Non potranno essere recuperate ai fini di cui sopra le semplici tettoie aperte a carattere provvisorio o semi-precario, con struttura lignea o metallica e copertura in materiali leggeri. 10.6 - Fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed aventi destinazione diversa da quella specifica di zona (Gruppi A e B), possono essere mantenuti anche previo consolidamento e riattamento, con la sola e tassativa esclusione di stalle, concimaie ed attività comunque riconducibili a quelle definite "moleste" o "inquinanti" dalle vigenti disposizioni legislative in materia. 10.7 - Le aree libere o rese tali da demolizioni o crolli, non sono edificabili 10.8 - Tutti gli interventi descritti ai punti precedenti dovranno rispettare i valori ed i caratteri del nucleo storico ambientale e in particolare le prescrizioni di cui 21 delle presenti N.T.A. 10.9 - Le seguenti emergenze: la Chiesa Parrocchiale e i resti delle antiche mura, opportunamente individuati in cartografia, sono assoggettate a vincolo della Legge 1089/39. Ogni intervento relativo è subordinato al parere vincolante della



Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Alloggio di civile abitazione**

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato residenziale bifamiliare, di costruzione risalente negli anni ante 1967 e con successivi interventi di ristrutturazione e manutenzioni straordinarie.

L'intero immobile è edificato su terreno di sedime e pertinenza identificato al mappale 213 del foglio 24, con superficie complessiva pari a circa 260 mq.

Entrando nello specifico, l'unità oggetto di relazione è ubicata a piano terra, con accesso da cortile comune, e risulta essere così composta:

- un ingresso, una cucina, un w.c., due camere, un soggiorno su vano scala di collegamento interpiano, cucina e soggiorno, di superficie lorda complessiva pari a circa 85,00 mq;
- un locale accessorio adibito a ct, adiacente ma non comunicante con l'abitazione e con accesso dal cortile comune di superficie lorda pari a circa 8,60 mq;

E' presente inoltre una piccola cantina situata a piano interrato, nella porzione sottostante il portico, con accesso da scala esterna, di superficie lorda pari a circa 19,60 mq e un portico di superficie lorda pari a circa 21,00 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: T, S1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di Vicolo San Bartolomeo;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 piccola porzione

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: legno protezione: Inferiate e persiane materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: non rilevata rivestimento: tinteggiato condizioni: buone

Riferito limitatamente a: Il prospetto laterale, retro e del locale accessorio risultano tinteggiati mentre il prospetto princ



Pavim. Esterna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: Inferiata in ferro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone Riferito limitatamente a: Il bagno il rivestimento è a tutto perimetro fino a 2 mt di altezza, mentre il rivestimento della cu

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: eseguire manutenzione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: eseguire manutenzione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a metano con piccolo accumulo
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie della cantina e del locale accessorio (ct) è conteggiata in ragione del 25%;
- la superficie del portico concorre implicitamente nella valutazione totale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Locale accessorio CT	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
Cantina	sup lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75
		112,00		91,75



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: 1-2024

Zona: Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 710

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica dei beni immobili di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica (e, nel caso specifico, la necessaria revisione di alcuni impianti);
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Frugarolo;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.



8.3 Valutazione corpi:**Alloggio di civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	85,00	€ 650,00	€ 55.250,00
Locale accessorio CT	2,00	€ 650,00	€ 1.300,00
Cantina	4,75	€ 650,00	<u>€ 3.087,50</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.637,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 60.000,00
Valore corpo (€59.637,50 + € 60.000,00)/2 =			€ 59.818,75
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.818,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.818,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio di civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	91,75	€ 59.818,75	€ 59.818,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.963,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.355,00
Arrotondamento (-)	<u>€ 355,00</u>
Totale	<u>€ 43.000,00</u>
(A corpo e non a misura)	S.e.& o.
Diconsi Euro Quarantatremila/00	

Data generazione:
20-12-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso

