

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**
omissis
omissis

N° Gen. Rep. **251/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato in
parte adibito ad
abitazione di tipo civile
ed in parte a laboratorio
artigianale**

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: silvio.prato@alice.it

Pec: silvio.prato@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Località Basso Erro n.21 - Melazzo (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

omissis proprietà 4/6, omissis proprietà 1/6 e omissis proprietà 1/6

- foglio 2, particella 27, subalterno 1, indirizzo Località Basso Erro, piano T, comune Melazzo, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq., superficie 14 mq., rendita € 30,37

- foglio 2, particella 27, subalterno 2, indirizzo Località Basso Erro, piano T, comune Melazzo, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie 33 mq., rendita € 118,79

- foglio 2, particella 27, subalterno 3, indirizzo Località Basso Erro, piano T-1, comune Melazzo, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 165 mq., rendita € 504,84

- foglio 2, particella 27, subalterno 4, indirizzo Località Basso Erro, piano T, comune Melazzo, categoria C/3, classe U, consistenza 140 mq., superficie 152 mq., rendita € 325,37

2. Stato di possesso

Bene: Località Basso Erro n.21 - Melazzo (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Basso Erro n.21 - Melazzo (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Basso Erro n.21 - Melazzo (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Beni: Località Basso Erro n.21 - Melazzo (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Basso Erro n.21 - Melazzo (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Basso Erro n.21 - Melazzo (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Basso Erro n.21 - Melazzo (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

Valore complessivo intero: 130.500,00

Beni in **Melazzo (AL)**
Località/Frazione
Località Basso Erro n.21

Lotto: 001 - Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

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

Data di presentazione: 02-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale sito in Località Basso Erro n.21

Quota e tipologia del diritto
4/6 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/6 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/6 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà 4/6, omissis proprietà 1/6 e omissis proprietà 1/6

- foglio 2, particella 27, subalterno 1, indirizzo Località Basso Erro, piano T, comune Melazzo, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq., superficie 14 mq., rendita € 30,37
- foglio 2, particella 27, subalterno 2, indirizzo Località Basso Erro, piano T, comune Melazzo, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie 33 mq., rendita € 118,79
- foglio 2, particella 27, subalterno 3, indirizzo Località Basso Erro, piano T-1, comune Melazzo, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 165 mq., rendita € 504,84
- foglio 2, particella 27, subalterno 4, indirizzo Località Basso Erro, piano T, comune Melazzo, categoria C/3, classe U, consistenza 140 mq., superficie 152 mq., rendita € 325,37

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.1.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato che all'interno del locale (già rimessa ed ora locale di deposito) non è più presente il piccolissimo W.C.

Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.2.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°3 della presente relazione si è riscontrato:

- Che i locali individuati come "C.L." (camera letto) e "Cucina" di fatto sono due locali di deposito e nel locale individuato come "cucina" è stata aperta una porta ed oltre a detta porta è stato ricavato (utilizzando una porzione del finitimo laboratorio di cui al Sub.4) un locale bagno.

Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.3.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°4 della presente relazione si è riscontrato:

- Che al piano terreno l'apertura di collegamento tra il "magazzino" ed il piccolo ripostiglio nel vano scala è stata chiusa.

- Che al piano terreno l'apertura tra la "cantina" ed il laboratorio (di cui al Sub.4) è stata chiusa.

- Che al piano primo l'apertura tra il vano scala e la "C.L. 7" è stata chiusa.

- Che al piano primo la parete che separava il "tinello 2" dalla "C.L. 3" è stata eliminata ricavando un unico locale tinello/soggiorno.

- Che al piano primo le porte tra la "C.L. 3", la "C.L. 4" e la "C.L. 5" sono state chiuse.

- Che al piano primo è stato ridefinito il corridoio (riducendo in parte la "C.L. 7" e la "C.L. 6") e sono state aperte quattro nuove porte per l'accesso dallo stesso corridoio a tutti i locali del piano primo.

- Che al piano primo sul "terrazzo non praticabile" adiacente alle "C.L. 5" e "C.L. 6" sono state realizzate due camere, un servizio igienico, un corridoio/disimpegno e a nord dei nuovi locali è stato realizzato un vano scala per l'accesso/recesso al/dal sottostante piano terreno.

- Che al piano primo il "terrazzo non praticabile" posto sul lato ovest del fabbricato è ora un terrazzo praticabile ed è stato collegato al restante terrazzo posto sui lati sud ed est del piano primo.

Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.4.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°5 della presente relazione si è riscontrato:

- Che non esiste più la "tettoia" sul lato est del fabbricato.

- Che è stata chiusa la porta di collegamento con la cantina (di cui al Sub.3).

- Che è stato ricavato (mediante tramezzatura interna) un locale ad uso ufficio.

- Che a nord del "porticato" sono stati realizzati un vano scala per l'accesso/recesso al/dal soprastante piano primo, un magazzino con locale WC (ora adibito abusivamente ad open-space) ed un locale accessorio/tettoia.

Regolarizzabili mediante:

Variazione catastale PREGEO per la rappresentazione nella mappa catastale dell'esatto perimetro del fabbricato e Variazioni catastali DOCFA per la esatta rappresentazione planimetrica dell'attuale consistenza del fabbricato, con un esborso di circa Euro 4.500,00 per diritti, sanzioni e costo pratiche (importo da ritenersi indicativo e che potrà essere più preciso solo nel momento in cui saranno avviate le relative istruttorie delle pratiche con l'Agenzia Entrate Territorio Servizi Catastali di Alessandria).

Descrizione delle opere da sanare:

Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.1.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si è riscontrato che all'interno del locale (già rimessa ed ora locale di deposito) non è più presente il piccolissimo W.C.

Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.2.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°3 della presente relazione si è riscontrato:

- Che i locali individuati come "C.L." (camera letto) e "Cucina" di fatto sono due locali di deposito e nel locale individuato come "cucina" è stata aperta una porta ed oltre a detta porta è

stato ricavato (utilizzando una porzione del finitimo laboratorio di cui al Sub.4) un locale bagno.

Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.3.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°4 della presente relazione si è riscontrato:

- Che al piano terreno l'apertura di collegamento tra il "magazzino" ed il piccolo ripostiglio nel vano scala è stata chiusa.
- Che al piano terreno l'apertura tra la "cantina" ed il laboratorio (di cui al Sub.4) è stata chiusa.
- Che al piano primo l'apertura tra il vano scala e la "C.L. 7" è stata chiusa.
- Che al piano primo la parete che separava il "tinello 2" dalla "C.L. 3" è stata eliminata ricavando un unico locale tinello/soggiorno.
- Che al piano primo le porte tra la "C.L. 3", la "C.L. 4" e la "C.L. 5" sono state chiuse.
- Che al piano primo è stato ridefinito il corridoio (riducendo in parte la "C.L. 7" e la "C.L. 6") e sono state aperte quattro nuove porte per l'accesso dallo stesso corridoio a tutti i locali del piano primo.
- Che al piano primo sul "terrazzo non praticabile" adiacente alle "C.L. 5" e "C.L. 6" sono state realizzate due camere, un servizio igienico, un corridoio/disimpegno e a nord dei nuovi locali è stato realizzato un vano scala per l'accesso/recesso al/dal sottostante piano terreno.
- Che al piano primo il "terrazzo non praticabile" posto sul lato ovest del fabbricato è ora un terrazzo praticabile ed è stato collegato al restante terrazzo posto sui lati sud ed est del piano primo.

Immobile individuato al Fg.2 con il mappale 27 sub.4.

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°5 della presente relazione si è riscontrato:

- Che non esiste più la "tettoia" sul lato est del fabbricato.
- Che è stata chiusa la porta di collegamento con la cantina (di cui al Sub.3).
- Che è stato ricavato (mediante tramezzatura interna) un locale ad uso ufficio.
- Che a nord del "porticato" sono stati realizzati un vano scala per l'accesso/recesso al/dal soprastante piano primo, un magazzino con locale WC (ora adibito abusivamente ad open-space) ed un locale accessorio/tettoia.

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis; A rogito di Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 28/10/2009 ai nn. 162544/17550; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 02/11/2009 ai nn. 5147/807; Importo ipoteca: € 219.410,10; Importo capitale: € 109.705,05;

Note:

Grava su tutti i beni oggetto di procedura (quota 1/6 spettante all'esecutato omissis, quota 1/6 spettante all'esecutata omissis, quota 4/6 spettante all'esecutata omissis).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis; A rogito di Tribunale di Acqui Terme in data 22/03/2012 ai nn. 248/2012 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 05/04/2012 ai nn. 1303/1015;

Note:

Grava sulla sola unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Melazzo al Foglio 2 particella 27 Subalterno 2 (quota 1/6 spettante all'esecutato omissis, quota 1/6 spettante all'esecutata omissis, quota 4/6 spettante all'esecutata omissis).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 02/08/2024 al n. 4056 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 01/10/2024 ai nn. 4118/3415;

Note:

Grava su tutti i beni oggetto di procedura (quota 1/6 spettante all'esecutato omissis, quota 1/6 spettante all'esecutata omissis, quota 4/6 spettante all'esecutata 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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: omissis proprietà per 500/1000 e omissis proprietà per 500/1000 **proprietario/i ante ventennio al 21/01/1994.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arturo Santi di Acqui Terme, in data 21/11/1972; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 19/12/1972, ai nn. 5272/4382.

Titolare/Proprietario: omissis proprietà 4/6, omissis proprietà 1/6 e omissis proprietà 1/6 dal 21/01/1994 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; registrato a Acqui Terme al n.73 Vol.746; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 12/07/1994, ai nn. 3123/2563.

Note:

In data 15/11/2024 al Reg.Gen.4901 Reg.Part.4086 dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme risulta trascritta accettazione tacita di eredità conseguente a atto notarile pubblico Rep.n°162544/17550 in data 28/10/2009 del Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme iscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 02/11/2009 ai NN.5147/807.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Numero pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili n°62/1973

Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Ristrutturazione e sistemazione di porticato per trasformazione prodotti agricoli

Rilascio in data 26/05/1973 al n. di prot. 62/1973

Numero pratica: Concessione di Costruzione n°76/1980

Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Rifacimento del tetto

Presentazione in data 12/05/1980 al n. di prot. 869

Rilascio in data 02/06/1980 al n. di prot. 76/1980

Numero pratica: Concessione di Costruzione n°58/1985

Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Costruzione risanamento igienico da ricavarsi mediante costruzione intercapedine

Rilascio in data 17/02/1986 al n. di prot. 58/1985

Numero pratica: 80/93

Intestazione: omissis

Per lavori: Realizzazione di nuovo vano scala

Presentazione in data 09/12/1993 al n. di prot. 3936

Rilascio in data 30/12/1993 al n. di prot. 80/93

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in parte adibito ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato nelle varie pratiche edilizie agli atti del Comune di Melazzo si è riscontrato:

- Che sul lato ovest del fabbricato (vedasi Fot.n°6) è stata realizzata una tettoia: tettoia non sanabile per tipologia e materiali e quindi da eliminare.
- Che al piano terreno all'interno del locale (già rimessa ed ora locale di deposito, di cui al m.le 27 sub.1) non è più presente il piccolissimo W.C.
- Che i restanti locali del piano terreno sono stati oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni, con ricavo di due locali ad uso servizi igienici.
- Che è stata demolita la tettoia un tempo esistente sul lato est del fabbricato.
- Che al piano primo è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni nei vani da sempre esistenti.
- Che al piano primo sul preesistente terrazzo soprastante al porticato sono state realizzate due camere, un servizio igienico, un corridoio/disimpegno.
- Che al piano primo il terrazzo non praticabile posto sul lato ovest del fabbricato è ora un terrazzo praticabile ed è stato collegato al restante terrazzo posto sui lati sud ed est del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria unico e riguardante tutte le porzioni catastali di cui il compendio è attualmente composto, con un esborso di circa Euro 6.500,00 per sanzioni, diritti ed oneri e di circa Euro 5.500,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Melazzo): Euro 12.000,00

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto a quanto rappresentato nelle varie pratiche edilizie agli atti del Comune di Melazzo si è riscontrato:

- Che sul lato ovest del fabbricato (vedasi Fot.n°6) è stata realizzata una tettoia: tettoia non sanabile per tipologia e materiali e quindi da eliminare.
- Che al piano terreno all'interno del locale (già rimessa ed ora locale di deposito, di cui al m.le 27 sub.1) non è più presente il piccolissimo W.C.
- Che i restanti locali del piano terreno sono stati oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni, con ricavo di due locali ad uso servizi igienici.
- Che è stata demolita la tettoia un tempo esistente sul lato est del fabbricato.
- Che al piano primo è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni nei vani da sempre esistenti.
- Che al piano primo sul preesistente terrazzo soprastante al porticato sono state realizzate due camere, un servizio igienico, un corridoio/disimpegno.
- Che al piano primo il terrazzo non praticabile posto sul lato ovest del fabbricato è ora un terrazzo praticabile ed è stato collegato al restante terrazzo posto sui lati sud ed est del fabbricato.

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:

Gli immobili pignorati NON sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2 Conformità urbanistica:

Località Basso Erro n.21

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato adibito in parte ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale**

Compendio immobiliare sito in Melazzo Località Basso Erro n°21 formato da abitazione di tipo civile e laboratorio artigianale.

L'abitazione di tipo civile si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composta:

- Al piano terreno da un locale di deposito (già rimessa), da un piccolo magazzino, da una cantina, da due locali di deposito (già camera e cucina), da un bagno e da due vani scala per l'accesso/recesso al/dal soprastante piano primo (vedasi Fot.n°7, Fot.n°8 e Fot.n°9).
- Al piano primo da un cucinino, da un ampio tinello/soggiorno, da un corridoio/disimpegno, da un piccolo ripostiglio, da sei camere, da due servizi igienici e da due vani scala per l'accesso/recesso al/dal sottostante piano terreno (vedasi Fot.n°10, Fot.n°11, Fot.n°12, Fot.n°13, Fot.n°14, Fot.n°15, Fot.n°16, Fot.n°17, Fot.n°18, Fot.n°19, Fot.n°20 e Fot.n°21).

Il laboratorio artigianale si sviluppa al piano terreno ed è così composto:

- Da tre locali ove sono ancora presenti dei macchinari per la lavorazione del legno (vedasi Fot.n°22, Fot.n°23, Fot.n°24, Fot.n°26), da un locale ad uso ufficio (vedasi Fot.n°25), da un ampio locale di sgombero che attualmente è abusivamente attrezzato ad open-space (vedasi Fot.n°27), da un servizio igienico (vedasi Fot.n°28) e da un locale accessorio/tettoia (vedasi Fot.n°4).

1. Quota e tipologia del diritto
4/6 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/6 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto
1/6 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1

Il compendio è identificato con il numero civico 21 della Località Basso Erro; ha un'altezza utile interna variabile

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il compendio si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **discrete**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: discrete
Rivestimento	materiale: ceramica condizioni: discrete Il rivestimento in ceramica è presente sia nei due locali bagno al piano terreno che nel locale cucinino e nei due locali bagno al piano primo
Impianti:	
Antenna	tipologia: rettilinea
Citofonico	tipologia: audio <u>Note:</u> Durante il sopralluogo veniva riferito che l'impianto citofonico non era più funzionante.
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Idrico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: termosifoni <u>Note:</u> Durante il sopralluogo veniva riferito che l'impianto di riscaldamento, anche se esistente, non era più operativo e veniva utilizzata una stufa a pellet.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricato adibito in parte ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Abitazione di tipo civile sviluppantesi su due piani fuori terra e così composta:

- Al piano terreno da un locale di deposito (già rimessa), da un piccolo magazzino, da una cantina, da due locali di deposito (già camera e cucina), da un bagno e da due vani scala per l'accesso/recesso al/dal soprastante piano primo.
- Al piano primo da un cucinino, da un ampio tinello/soggiorno, da un corridoio/disimpegno, da un piccolo ripostiglio, da sei camere, da due servizi igienici e da due vani scala per l'accesso/recesso al/dal sottostante piano terreno.

Si è applicato un valore unitario pari ad Euro 400,00/mq. per cui si ha:

circa mq.257 (ricavati in parte dalla documentazione catastale ed in parte dalla documentazione edilizio-urbanistica) x Euro 400,00/mq. = Euro 102.800,00

Laboratorio artigianale sviluppantesi al piano terreno e così composto:

- Da tre locali ove sono ancora presenti dei macchinari per la lavorazione del legno, da un locale ad uso ufficio, da un ampio locale di sgombero che attualmente è abusivamente attrezzato ad open-space, da un servizio igienico e da un locale accessorio/tettoia.

Si è applicato un valore unitario pari ad Euro 170,00/mq. per cui si ha:

circa mq.260 (ricavati in parte dalla documentazione catastale ed in parte dalla documentazione edilizio-urbanistica) x Euro 170,00/mq. = Euro 44.200,00

Il valore complessivo del Lotto 1 è quindi pari (Euro 102.800,00 + Euro 44.200,00) ad Euro 147.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 147.000,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 147.000,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 147.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato adibito in parte ad abitazione di tipo civile ed in parte a laboratorio artigianale	0,00	Euro 147.000,00	Euro 147.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 16.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 130.500,00

Allegati:

Allegato 1: Estratto della mappa catastale Melazzo Fg.2 m.le 27

Allegato 2: Planimetria catastale urbana Melazzo Fg.2 m.le 27 sub.1

Allegato 3: Planimetria catastale urbana Melazzo Fg.2 m.le 27 sub.2

Allegato 4: Planimetria catastale urbana Melazzo Fg.2 m.le 27 sub.3

Allegato 5: Planimetria catastale urbana Melazzo Fg.2 m.le 27 sub.4

Allegato 6: Documentazione fotografica

Alessandria, lì 23/12/2024

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato