

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. **197/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2025 ore 11:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Alloggio e box auto

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: Via XXV Aprile n. 2 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio e box auto

Corpo: Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 11, particella 252, subalterno 9, zona cens. 1, indirizzo Via Venticinque Aprile n. 2, interno 6, piano 1, comune Arquata Scrivia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 132 mq, rendita € 588,76

Corpo: Box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 11, particella 252, subalterno 40, zona cens. 1, indirizzo Via Venticinque Aprile n. 2, piano S1, comune Arquata Scrivia, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 35,43

2. Stato di possesso

Bene: Via XXV Aprile n. 2 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio e box auto

Corpo: Alloggio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Box

Occupato dalla sig.ra OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XXV Aprile n. 2 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio e box auto

Corpo: Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XXV Aprile n. 2 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio e box auto

Corpo: Alloggio

Creditori Iscritti: OMISSIS

Sono presenti anche altri creditori iscritti provenienti da precedente fallimento di cui non sono state ancora cancellate le relative formalità (OMISSIS)

Corpo: Box

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: Via XXV Aprile n. 2 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio e box auto

Corpo: Alloggio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via XXV Aprile n. 2 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio e box auto

Corpo: Alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: Box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XXV Aprile n. 2 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio e box auto

Corpo: Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via XXV Aprile n. 2 - Arquata Scrivia (AL) - 15061

Lotto: 001 - Alloggio e box auto

Valore complessivo intero: € 66.800,00

Beni in **Arquata Scrivia (AL)**
Via XXV Aprile n. 2

Lotto: 001 - Alloggio e box auto

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

Data di presentazione: 13-09-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via XXV Aprile n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, foglio 11, particella 252, subalterno 9, zona cens. 1, indirizzo Via Venticinque Aprile n. 2, interno 6, piano 1, comune Arquata Scrivia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 132 mq, rendita € 588,76

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 Pratica n. ██████████ in atti dal 20/01/2021

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. ██████████)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2019 Pratica n. ██████████ in atti dal 09/04/2019

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. ██████████/2019)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/04/2018 Pratica n. ██████████08 in atti dal

09/04/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. ██████████2018)

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.

████████/2008)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 42/1000

Confini: vuoto su Via Roma, vuoto su via XXV Aprile, vano scala comune e ascensore, altri subalterni del mappale 252

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si riscontrano lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare una leggera traslazione della finestra della camera e della porta finestra della cucina e infine l'assenza della porta del ripostiglio che risulta quindi aperto sul

corridoio. Inoltre si segnala la traslazione di alcune tramezzature interne in media di 10/20 cm.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Lievi difformità nelle tramezzature e posizione di alcune buccature

Esatta rappresentazione grafica: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via XXV Aprile n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, foglio 11, particella 252, subalterno 40, zona cens. 1, indirizzo Via Venticinque Aprile n. 2, piano S1, comune Arquata Scrivia, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 35,43

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 Pratica n. ██████████ in atti dal 20/01/2021

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. ██████████/2021)

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

VARIAZIONE del 08/10/2013 Pratica n. ██████████ atti dal 08/10/2013 G.A.F. CODIFICA

PIANI INCOERENTE (n. ██████████/2013)

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

████████/2008)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Corsia autorimessa condominiale, n. 3 box di altra proprietà, terrapieno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria catastale corrisponde di massima con lo stato dei luoghi salvo la presenza di un pilastro perimetrale da ritenersi tuttavia un mero graficismo ininfluenza dal punto di vista catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di alloggio sito al piano primo di un fabbricato plurifamiliare posto in zona semicentrale del comune di Arquata. La zona è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di fabbricati residenziali condominiali e nelle immediate vicinanze sono presenti attrezzature sportive e ricreative.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: principali servizi pubblici e esercizi commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure

Attrazioni paesaggistiche: Non rilevanti

Attrazioni storiche: Parco archeologico Libarna

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 50 mt, Stazione ferroviaria 1,1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arquata Scrivia (AL), Via XXV Aprile n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Via XXV Aprile n. 2

Occupato dalla sig.ra OMISSIS senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **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 volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 86.000,00; Importo capitale: € 43.000,00.

- **Altra limitazione *:**

Descrizione onere: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; A FAVORE DI MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO OMISSIS CONTRO OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca *:**

Ipoteca giudiziale a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.618,15; Importo capitale: € 70.618,15.

- **Iscrizione di ipoteca *:**

Ipoteca legale a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 446.463,58; Importo capitale: € 223.231,79.

- **Iscrizione di ipoteca *:**

Ipoteca giudiziale a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 15.284,30.

- **Iscrizione di ipoteca *:**

Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: £ 340.000.000; Importo capitale: £ 170.000.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio

Si precisa che i vincoli/oneri giuridici iscritti/trascritti contro il sig. OMISSIS e contrassegnati con * non sono da considerarsi pregiudizievoli in quanto legate al precedente proprietario a cui è seguita una sentenza di fallimento. In atto di provenienza veniva infatti precisato che la loro cancellazione avrebbe dovuto essere ordinata dal giudice fallimentare. Si suggerisce tuttavia di procedere alla loro cancellazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio

- Trascrizione pregiudizievole:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 634.

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

Presenza disavanzo del condominio: € 2.753,06 (complessivi su tutto il condominio)

INSTALLAZIONE PORTONI CHIUSURA AREE DI ACCESSO AI BOXES: € 180,30

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

Millesimi di proprietà: 42/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

SI RICHIAMANO I PATTI, LE CLAUSOLE E LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ATTO NOTAIO ██████████ DEL 15/01/1966 NUMERO ██████████ ED IN PARTICOLARE SI SEGNALE CHE E' PRESENTE A FAVORE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE A CARICO DEL MAP. 39/B DEL FOGLIO 11 ESISTENTE SERVITU' DI PASSAGGIO PERDONALE E CARRAIO E CON QUALSIASI MEZZO ONDE PERMETTERE L'ACCESSO E IL RESSO AL CORTILE DEL CASEGGIATO STESSO DALLA VIA ARQUATA-VERINELLA

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non presenti

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

T Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/08/2000**. In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/08/2000 al 10/05/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/05/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto

di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota pari a 1/2 di piena proprietà e OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà **proprietario/i dal 15/04/1986 (ante ventennio) al 17/02/2015**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PER SUCCESSIONE DA OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà dal 17/02/2015 al 29/01/2021. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PER SUCCESSIONE DA OMISSIS - ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' trascritta a Novi Ligure il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/01/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: No

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via XXV Aprile n. 2

Numero pratica: 1/28.9.62

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE CASA AD USO ABITAZIONE CIVILE E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/09/1962

Abitabilità/agibilità in data 31/10/1964 al n. di prot. 11/64

NOTE: Inizio dei lavori in data 05.04.1963 Ultimazione delle opere in data 06.10.1964

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via XXV Aprile n. 2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 26/03/2018 al n. di prot. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano lievi difformità rispetto alla planimetria

allegata alla CILA prot. [REDACTED] l 26/03/2018, ultimo titolo edilizio presente, in particolare una leggera traslazione della finestra della camera e della porta finestra della cucina e la presenza di due pilastri perimetrali, difformità le quali sono da interpretare come inesattezze grafiche in quanto correttamente indicate nel titolo abilitativo originario, e infine l'assenza della porta del ripostiglio che risulta quindi aperto sul corridoio. Inoltre si segnala la traslazione di alcune tramezzature interne in media di 10/20 cm.

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA POSIZIONE DI ALCUNE FINESTRE E DI ALCUNE TRAMEZZATURE INTERNE

Spese tecniche, diritti di segreteria/oneri/sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si precisa che nel titolo edificatorio originale (Nulla osta n.1 del 28.9.62) non veniva rappresentato l'ampio terrazzo affacciante su via Roma e su via 25 Aprile nonché copertura dei locali al piano terra, ma è parere dello scrivente che tale porzione dell'unità immobiliare sia stata realizzata contestualmente all'edificio che risulta altresì in possesso di Certificato di Agibilità n. [REDACTED] 4. Tale terrazzo viene inoltre rappresentato nell'ultimo titolo edilizio di cui alla CILA prot. [REDACTED] l 26/03/2018. Di tale non corretta rappresentazione si potrà dare evidenza nella pratica a sanatoria già prevista per le lievi difformità riscontrate in fase di sopralluogo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. [REDACTED] del 18.07.2024 della MODIFICA AL P.R.G.C. VIGENTE NON COSTITUENTE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 12 LETTERA H) DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.
Zona omogenea:	B1 - Aree residenziali da ristrutturare a capacità insediativa esaurita
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16 N.T.A.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo di un fabbricato plurifamiliare, con accesso dal vano scala condominiale.

L'alloggio risulta composto da un corridoio di ingresso, un piccolo ripostiglio, un ampio soggiorno comunicante con la cucina, due camere da letto, un servizio igienico, un piccolo balcone con affaccio da una camera e un ampio terrazzo con affaccio dalla cucina e dal soggiorno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, le finiture tuttavia non sono di recente fattura pertanto risultano di aspetto vetusto. Si rileva la presenza di tracce di muffa in corrispondenza del serramento della porta finestra della camera che affaccia sul balcone di dimensioni minori e, all'esterno, la facciata condominiale presenta fenomeni di distacco ed esfoliazioni della tinteggiatura/intonaco.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di graniglia di marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: tutti i locali ad esclusione della cucina e del servizio igienico
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: servizio igienico
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	centralizzato con valvole termostatiche e scalda acqua a gas metano per acqua calda sanitaria
-----------------------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, 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.

Destinazione	Parametro	Superficie da planimetria catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	116,00	1,00	116,00
Balconi	sup lorda	78,00	0,25	19,50
		194,00		135,50

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: Anno 2024 - Semestre 1

Zona: Centrale/Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 840

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione autorimessa, posta al piano seminterrato di un fabbricato plurifamiliare, accessibile da corte condominiale con ingresso da Via XXV Aprile, attraverso corsia di manovra comune.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.45 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del box sono sufficienti e le finiture di media qualità, tipiche dell'epoca di realizzazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **serranda** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, 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.

Destinazione	Parametro	Superficie da planimetria catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 1

Zona: Centrale/Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 810

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 Alessandria;

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 in stabili di fascia media 518-864 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	116,00	€ 560,00	€ 64.960,00
Balconi	19,50	€ 560,00	€ 10.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.880,00
Valore corpo			€ 75.880,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.880,00

Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.500,00

Valore corpo	€ 7.500,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	135,50	€ 75.880,00	€ 75.880,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00

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%)	€ 12.580,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.800,00
---	--------------------

Data:
26-02-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani


Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale