

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO EREDITARIO

AI SENSI DELL'ART.508 C.C., RG N 1464/24 VG

Giudice Delegato: Dott.ssa ALICE AMBROSIO

Curatore: Avv. PIERPAOLO FRACCHIA

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Redatta da : Arch. Emiliano Francesco Piva

Codice Fiscale: PVIMNF75M24A1820

P.IVA: 00132698887

Studio Tecnico in Alessandria, Corso Virginia marini n° 52

telefono: 0131-260894

e-mail: efarch.piva@gmail.com

pec: emilianofrancesco.piva@archiworldpec.it

DESCRIZIONE GENERALE

La proprietà sorge all'interno della perimetrazione del centro storico del Comune di Castelnuovo Scivia identificata secondo i seguenti criteri normativi:

- PRG, tav. 2-A – area a rischio archeologico all'interno della perimetrazione di centro urbano;
- STUDIO GEOLOGICO, tav. 9 – nucleo di interesse storico ambientali;
- Tavole degli ISOLATI, tav. 50 – elenco interventi ammessi e caratteristiche generali

risulta composta da tre distinti immobili dei quali uno a funzione abitativa – descritta successivamente come Parte 1- e due a laboratorio/deposito – descritti successivamente come parti 2 e 3- con accesso pedonale e carraio su cortile interno. L'intero lotto è da considerarsi come unico corpo e si trova a confine con altre proprietà su tutti i lati ad esclusione del lato est prospettante su via Gioberti.

Tutti i fabbricati costituenti la proprietà rispettano i requisiti "ante 1967" e sono stati nel tempo modificati, integrati o restaurati secondo i seguenti permessi comunali dal sottoscritto verificati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Scivia in Provincia di Alessandria in data 07/01/2025:

- 21 aprile 1980, autorizzazione per rifacimento copertura e consolidamento statico su abitazione;
- 18 luglio 1981, variante interna a fabbricato produttivo (parte 3);
- 29 settembre 1986, domanda di condono per cambio destinazione d'uso sottotetto (non variata catastalmente; al momento le planimetrie riportano ancora dicitura "sottotetto"). Concluso alla data del 11 maggio 1993;
- 15 settembre 2004, permesso di costruire per ristrutturazione tetto e modifica prospettica

La documentazione descritta è reperibile presso lo Studio dello scrivente e consultabile per ogni delucidazione o chiarimento si ritenesse opportuno.

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni.

E' stata inoltre esaminata la documentazione catastale sia storica che aggiornata e la si è trovata conforme ad esclusione della ripartizione interna del locale sottotetto oggetto di lavori sospesi e del suo aggiornamento planimetrico.

Per gli stessi sarà possibile re avviarli tramite l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

- Art. 17 NTA generico per aree residenziali
- Art. 18 NTA per area di centro storico

Tutte le porzioni comprese nella proprietà risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione e godono di allacci alle pubbliche utenze in questo momento non attive.

E' stata verificata la situazione generale ipotecaria e per la complessità del quadro si è deciso di fornirne, in questa scrittura, una sezione dedicata.

Gli atti pubblici e le trascrizioni notarili sono stati esaminati e trovati conformi.

Data la composizione in diverse parti del complesso edilizio si decide di redigere schede di stima e valutazione di ogni porzione che si trovano a seguito di questa descrizione generale.

PARTE 1

Fabbricato di civile abitazione parte abitativa risulta disposta su due livelli e piano sottotetto ove sono stati interrotti lavori di ripristino e restauro.

Al piano terreno esistono ingresso diretto su pubblica via al n° 10 di via Gioberti, ingresso da giardino/cortile interno oltre a due camere, bagno, cucina, ripostiglio, partenza scala al piano primo ed accesso a piano interrato parzialmente cantinato non computato nel valore di stima finale poiché semplice accessorio privo di reale valore di mercato per le abitudini e consuetudini locali.

Al piano primo si trovano tre camere, un bagno, un ripostiglio e disimpegno scala con arrivo da piano terreno e ripartenza verso piano secondo.

Al piano secondo si trova il sottotetto oggetto di lavori non terminati.

Le finiture esterne sono costituite da normale intonaco al civile sia all'esterno che all'interno con relative tinteggiature superficiali, serramenti in legno senza alcuna peculiare caratteristica di isolamento termico e dotati di tapparelle avvolgibili.

Al piano secondo su lato strada e su lato interno cortile è presente soltanto forometria senza serramenti e le murature interne mancano di finiture, isolamento ed intonaco.

Il tetto presenta un intradesso in falda rivestito in legno e di aspetto recente eseguito in concomitanza dei lavori di ristrutturazione che hanno compreso la fornitura e posa di nuova orditura primaria.

Al momento l'unità risulta libera da persone con presenza di alcuni elementi di mobilio e suppellettili di nessun valore economico.

precisamente al civico n° 10 di via Gioberti e disposto su piano terreno, primo e sgombero al sottotetto oltre a

Dati catastali: FG. 55, MAPP. 2855, SUB 4 GRAFFATO AL MAPP.3166, SUB 5, CAT. A/2- CL. 01, CONS. VANI 10,5 – RENDITA CATASTALE € 650,74

Intestato a:

Al momento libero ed in mediocre stato di conservazione per le parti abitative di piano terreno e primo.

Non accessibile ai portatori di disabilità motorie;

Stima del valore commerciale basato secondo i seguenti criteri:

- Stato generale dell'immobile
- Zona urbanistica
- Valori di mercato analizzati tramite Osservatorio Valori Immobiliari per il Comune di interesse alla voce "residenziale" e riferiti al primo semestre anno 2024.
valore minimo € 580/mq; valore massimo € 870/mq.; si identifica la media di € 725/mq
- Valori reperibili per oggetti di simili caratteristiche tramite annunci "on line" di diversi operatori specializzati.
valore minimo riscontrato € 192/mq; valore massimo € 631/mq.; si identifica la media di € 480/mq e si assume questo valore per maggior aderenza alle condizioni generali di vendita sul territorio del Comune di Castelnuovo Scivia.
- Misure di riferimento: rilevate dal sottoscritto in modo sommario e risultanti come segue:
Piano terreno e primo mq. $94,72 \times 2 =$ mq. totali abitativi $189,44 \times € 480/mq = € 90.931,20$
Sottotetto a locale di sgombero di mq. $94,72$ valutato al $1/2$ della superficie per medesimo costo al metro quadro: mq. $94,72:4 =$ mq. $47,36 \times € 480/mq = € 22.732,80$

Valore totale del fabbricato abitativo: $€ 90.931,20 + € 22.732,80 = € 113.664,00$

Le metrature sono state considerate con totalità di murature perimetrali libere e metà di quelle a confine con altre proprietà secondo il normale criterio di mercato.

Nota: risulta possibile terminare i lavori interrotti al piano sottotetto tramite presentazione di nuovi permessi edilizi in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Scivia.

PARTE 2

Fabbricato ad uso capannone / laboratorio e disposto su piano terreno e primo risalente ad originario impianto, struttura in mattoni pieni, tetto in legno con copertura in lastre di fibrocemento (valutato "a vista e senza analisi dei materiali), accesso tramite porte basculanti tipo "box auto" e mancanza di chiusure del sottotetto.

Dati catastali: FG. 3166, MAPP. 55, SUB. 4, CAT. C/3- CL. 2, CONS. MQ. 100,5 – RENDITA CATASTALE € 222,08

Intestato a:

Al momento libero – escluse alcune suppellettili ed elementi arredo di nessun valore economico- ed in mediocre stato di conservazione; il piano primo è raggiungibile solo con una scala a pioli e di conseguenza poco facilmente utilizzabile.

Stima del valore commerciale basato secondo i seguenti criteri:

- Stato generale dell'immobile
- Zona urbanistica
- Valori di mercato analizzati tramite Osservatorio Valori Immobiliari per il Comune di interesse alla voce "capannone/laboratorio" e riferiti al primo semestre anno 2024.
valore minimo €230/mq; valore massimo € 330/mq.; si identifica la media di € 280/mq
- Valori reperibili per oggetti di simili caratteristiche tramite annunci "on line" di diversi operatori specializzati.
valore medio riscontrato € 180/mq
e si assume questo valore per maggior aderenza alle condizioni generali di vendita sul territorio del Comune di Castelnuovo Scriveria.
- Misure di riferimento: rilevate dal sottoscritto in modo sommario e risultanti come segue:
Piano terreno, mq. 119,48 x € 180/mq = € 21.506,40
Piano Primo, mq. 119,48 x € 100/mq = € 11.948,00

Valore totale del fabbricato: € 21.506,40 +€ 11.948 = € **33.454,40**

Le metrature sono state considerate con totalità di murature perimetrali libere e metà di quelle a confine con altre proprietà secondo il normale criterio di mercato.

PARTE 3

Fabbricato ad uso capannone / laboratorio disposto su solo piano terreno aderente in parte all'abitazione ed in parte al capannone descritto al punto precedente e dotato di antibagno e servizio igienico, il tutto realizzato in struttura prefabbricata in cemento a vista, con accesso carraio a battente e pavimentazione in piastrelle di Klinker ormai vetuste.

Dati catastali: FG. 55, MAPP. 468, SUB 3, CAT. C/3- CL. 2, CONS. MQ. 87 – RENDITA CATASTALE € 193,21

Intestato a:

Al momento libero – escluse alcune suppellettili ed elementi arredo di nessun valore economico- ed in mediocre stato di conservazione; il piano primo è raggiungibile solo con una scala a pioli e di conseguenza poco facilmente utilizzabile.

Accessibile ai portatori di disabilità motorie al piano terreno.

Stima del valore commerciale basata secondo i seguenti criteri:

- Stato generale dell'immobile
- Zona urbanistica
- Valori di mercato analizzati tramite Osservatorio Valori Immobiliari per il Comune di interesse alla voce "capannone/laboratorio" e riferiti al primo semestre anno 2024.
valore minimo €230/mq; valore massimo € 330/mq. ; si identifica la media di € 280/mq
- Valori reperibili per oggetti di simili caratteristiche tramite annunci "on line" di diversi operatori specializzati.
valore medio riscontrato € 180/mq
e si assume questo valore per maggior aderenza alle condizioni generali di vendita sul territorio del Comune di Castelnuovo Scrivia.
- Misure di riferimento: rilevate dal sottoscritto in modo sommario e risultanti come segue:
Piano terreno, mq. 137,20 x € 180/mq = € 24.696,00

Valore totale del fabbricato = € 24.696,00

Le metrature sono state considerate con totalità di murature perimetrali libere e metà di quelle a confine con altre proprietà secondo il normale criterio di mercato.

VALORE TOTALE DEI BENI
secondo il criterio di vendita a corpo e non a misura

Parte 1, € 113.664,00

Parte 2, € 33.454,40

Parte 3, € 24.696,00

Totale €171.814,40 arrotondabili ad € **172.000,00 (centosettantaduemila/00)**

Nota: tutte le parti godono di unico accesso carraio e pedonale da strada pubblica e di area verde privata.

Allegati: schema delle parti costituenti la proprietà derivato da elementi catastali, allegato fotografico, planimetrie catastali, visure storiche, visure attuali, estratti tavole e norme urbanistiche note, ispezione ipotecaria, elenco sintetico ipoteche ed esempio di annuncio pubblicitario.

Alessandria, li 15/04/2025

Il Tecnico Incaricato

Arch. Emiliano Francesco Piva

