

Tribunale Ordinario di Alessandria
Esecuzione Civile - Procedura di Espropriazione Immobiliare
Rep. Gen. n° 167 / 2022

data udienza ex art.569 c.p.c.: 23/02/2023 ore 11:00

Giudice dell'esecuzione Dr. Stefano Demontis

Creditore procedente
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.
(Avv. Riccardo Marinetti - Asti)

Debitori
OMISSIS

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 001
VIGUZZOLO / AL - VIA CIRCONVALLAZIONE N°77
Abitazione su quattro livelli con corte esclusiva e fabbricato accessorio
U.I.U. censita al Foglio 13 con la particella n°146

Esperto incaricato della stima
Geometra
GRASSANO FABIO
Studio in
Via Verona n°33 - 15121 Alessandria
Telefono 0131.250520
Email tecnico@studiograssano.it
Pec fabio.grassano@geopec.it



ESPERTO INCARICATO DELLA STIMA

Geometra Fabio Grassano, Libero professionista iscritto con n°1944 all'Albo Geometri della Provincia di Alessandria ed al registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria alla pagina 107 con il n°130, domiciliato in Via Verona n°33 ad Alessandria, telef. / fax 0131.250520, e-mail tecnico@studiograssano.it p.e.c. fabio.grassano@geopec.it

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Perito, esaminata la documentazione prodotta dal precedente, verificata la completezza dei documenti cui all'art. 567 2° comma c.p.c. nonché la corrispondenza tra i dati introdotti nell'atto di pignoramento e la relativa trascrizione, trasmesso notifiche alle parti a mezzo raccomandate a/r, attuate verifiche catastali con reperimento documenti, effettuato sopralluogo e rilievo fotografico, esperiti accertamenti edilizio-urbanistici con acquisizione di copie dei documenti d'archivio presso il Comune di Viguzzolo, raccolti parametri di valutazione mediante analisi di mercato, redige relazione descrittiva e di stima del lotto strutturata nei seguenti paragrafi:

LOTTO 001

- 1.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
- 1.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI
- 1.c) CERTIFICAZIONE EX ART.567 2° COMMA C.P.C.
- 1.d) TITOLI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE
- 1.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 1.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI
- 1.g) STATO DI POSSESSO
- 1.h) REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.i) CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 1.l) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
- 1.m) STIMA IMMOBILIARE



LOTTO 001

1.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Con atto giudiziario 10/06/2022 repertorio n°2751/2022 notificato dal Tribunale di Alessandria e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Tortona il 19/07/2022 al registro generale n°2478 e particolare n°1831, il creditore "Cassa di Risparmio di Asti S.p.A." con sede ad Asti (c.f. 00060550050) ha pignorato la piena proprietà in capo ai signori OMISSIS sugli immobili ubicati in Via Circonvallazione n°77 a Viguzzolo / AL, catastalmente identificati con la particella n°146 del foglio 13.

Visti i documenti, si dichiara che i dati identificativi degli immobili specificati nella suddetta nota di trascrizione del pignoramento corrispondono al titolo di provenienza.

1.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI

Gli immobili pignorati cui alla trascrizione descritta nel paragrafo 1.a) sono attualmente identificati come segue:

■ **ABITAZIONE SU QUATTRO LIVELLI CON CORTE ESCLUSIVA E FABBRICATO ACCESSORIO**

Catasto Fabbricati _ Viguzzolo / AL, Via Circonvallazione n°77 piani S1 – T – 1 – 2

Foglio di mappa n° 13 Particella n° 146

Categoria A/2 di classe 2^a della consistenza di vani 14

con superficie catastale di m² 297 (m² 297 escluse aree scoperte) e rendita di € 1.229,17

intestata a:

- ✓ OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- ✓ OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

■ **ENTE URBANO**

Catasto Terreni _ Viguzzolo / AL

Foglio di mappa n° 13 Particella n° 146

“Ente urbano” della superficie di m² 440.

Ai sensi della Legge 122/2010 (ex D.L. 78/2010) il sottoscritto CTU dichiara che lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata differisce dalla rappresentazione della vigente planimetria catastale (datata 02/05/2007 – rif. pratica di variazione prot. n°AL0209546): a) al piano primo dell'abitazione il piccolo disimpegno di accesso alle due camere da letto ha forma e dimensioni diverse; b) al piano primo, in una camera è stata aperta una porta che



conduce nel sottoscala; c) la legnaia nel cortile non è più presente in quanto demolita; d) il forno nel cortile ha forma e dimensioni diverse; e) il locale di sgombero accessorio al piano terreno del rustico è unico ambiente senza tramezzature; f) al piano terreno dell'abitazione risulta tamponata una porta che collegava il vano scala all'androne; g) al piano terreno, il locale caldaia e wc hanno forme e dimensioni variati; h) non sono autorizzate le due tettoie metalliche a copertura dei terrazzi al piano primo dell'abitazione (vedasi dettagli al successivo paragrafo 1.h ed allegato elaborato grafico).

COERENZE U.I.U. MAPPALE 146

Si riportano le coerenze dell'unità immobiliare come indicate nel rogito notarile di provenienza:

Via Circonvallazione e proprietà ai mappali 145, 147, 149, 150.

STORICO CATASTALE

Da acquisite visure storiche catastali si apprende delle seguenti mutazioni intervenute nel ventennio:

* ***Catasto fabbricati di Viguzzolo (AL) _ Foglio 13 Particella 146***

Natura A2 Classe 2 Consistenza 14 vani Totale 297 mq Totale escluse aree scoperte 297 mq

Rendita catastale Euro 1.229,17 Indirizzo Via Circonvallazione n.77 Piano S1-T-1-2

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2008 Pratica n. AL0133191 in atti dal 02/05/2008 "Variazione di classamento" (n. 6319.1/2008)*
- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/05/2007 Pratica n. AL0209546 in atti dal 02/05/2007 "Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione" (n.9944.1/2007)*
- *COSTITUZIONE in atti dal 08/05/1991*

* ***Catasto terreni di Viguzzolo (AL) _ Foglio 13 Particella 146***

Natura "Ente Urbano" con superficie 440 mq

- *Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 16/03/1989 in atti dal 10/03/1999 (n. 25211.1/1989)*
- *Impianto meccanografico del 20/06/1984*



1.c) CERTIFICAZIONE ART.567 2° COMMA C.P.C.

Il precedente ha depositato certificazione notarile datata 04/10/2022 redatta dalla Dr.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo; Verificato il contenuto della suddetta produzione, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, il sottoscritto Perito può attestare: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati; la sufficiente e corretta individuazione degli immobili, dei soggetti e dei diritti nella trascrizione dell'atto di pignoramento; la regolarità della prescritta documentazione ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c..

1.d) TITOLI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE

Vista la certificazione notarile prodotta agli atti della procedura, la visura catastale storica e l'atto di provenienza, si attesta che gli immobili pignorati, ubicati in Via Circonvallazione n°77 a Viguzzolo (AL) e catastalmente distinti con la particella n°146 del foglio 13, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- * *Agli esecutati Sigg. OMISSIS la piena proprietà in regime di comunione legale degli immobili in Viguzzolo foglio 13 particella 146 è pervenuta per atto di vendita del 31/08/2005 Numero di repertorio 21047 e raccolta 8029 Notaio Marziano Camevale Ricci sede Castelnuovo Scivia / AL registrato in Tortona il 15/09/2005 al n°1299 serie 1T ed ivi trascritto il 16/09/2005 nn. 3435 / 2228 da potere di OMISSIS*
- * *Al Sig. OMISSIS la piena proprietà degli stessi immobili è pervenuta per atto di vendita del 06/08/1969 Numero di repertorio 2445 / 477 Notaio Rissotti Remo sede Tortona, registrato a Tortona il 26/08/1969 al n°1420 vol.267 ed ivi trascritto il 01/09/1969 nn. 2362 / 1727 da potere di OMISSIS .*

1.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il certificato notarile prodotto agli atti della procedura, datato 04/10/2022 redatto dalla Dr.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, attesta che al 19/07/2022 gli immobili ubicati in Via Circonvallazione n°77 a Viguzzolo (AL) e catastalmente distinti con la particella n°146 del foglio 13 sono gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli (rif. ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento):

- **ISCRIZIONE NN. 4141/871 del 28/09/2007**
IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 07/09/2007 Numero di repertorio 88547/13729 Notaio MORANDI VITTORIO Sede ALESSANDRIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050 contro OMISSIS



capitale € 192.000,00 Totale € 384.000,00 Durata 25 anni

Grava su: Viguzzolo, Foglio 13 Particella 146

- **ISCRIZIONE NN. 2551/275 del 08/08/2013**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/08/2013 Numero di repertorio 3330/1938 Notaio COLA MARIA PAOLA Sede TORTONA

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050

contro OMISSIS

capitale € 140.000,00 Totale € 280.000,00 Durata 25 anni

Grava su: Viguzzolo, Foglio 13 Particella 146

- **ISCRIZIONE NN. 2814/325 del 17/09/2019**

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 16/09/2019 Numero di repertorio 1892/119 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002

contro OMISSIS

capitale € 83.337,08 Totale € 166.674,16

Grava su: Viguzzolo, Foglio 13 Particella 146

- **TRASCRIZIONE NN. 2478/1831 del 19/07/2022**

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/06/2022 Numero di repertorio 2751/2022 emesso da U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050

contro OMISSIS

Grava su: Viguzzolo, Foglio 13 Particella 146



1.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI

Come illustrato dalla documentazione grafica e fotografica prodotta a corredo della presente relazione, oggetto di perizia è un'unità abitativa indipendente che sorge a lato della Via Circonvallazione (civico n°77) in zona centrale di Viguzzolo in Provincia di Alessandria: edificio libero su due lati, a tre piani fuori terra ed un piano interrato, ad uso abitazione, con annessi cortile e fabbricato accessorio, il tutto catastalmente censito con la particella 146 del foglio di mappa n°13. Coordinate geografiche del sito (da Google Maps): 44.904097, 8.916712

Il fabbricato principale, con due lati liberi e due in aderenza e continuità ad altri edifici, confina ed ha accesso diretto dalla Via Circonvallazione a mezzo di ampio portone carraio che apre su di un androne nel quale è ubicato l'ingresso all'abitazione; attraversando l'androne si giunge al cortile esclusivo all'interno del quale sorge un fabbricato rustico accessorio. Si tratta di fabbricati di remota costruzione parzialmente ristrutturati.

L'unità immobiliare è interamente delimitata da fabbricati e muri di recinzione, con autonomo accesso dalla strada pubblica e non gravata da servitù.

L'edificio principale, da fondazioni a tetto, consta di: due locali cantine al piano interrato, con accesso diretto interno; androne, locale caldaia, w.c., cucina-soggiorno in unico ambiente e servizio igienico al piano terreno (1° fuori terra); cinque camere, disimpegno, servizio igienico, balcone e terrazzo coperto al piano primo (2° fuori terra); due locali sottotetto al grezzo al piano secondo (3° ed ultimo fuori terra). L'abitazione è stata parzialmente ristrutturata negli anni 2006-2007 ed oggi presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione al piano terreno, sufficienti condizioni generali al piano primo ed al grezzo al piano secondo; la facciata principale prospettante la strada è intonacata, tinteggiata e con mattoni e pietre a vista, mentre quella lato cortile è solo parzialmente restaurata; l'edificio ha muri portanti in mattoni pieni, tetto a falde inclinate con struttura in legno, tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi; le aperture esterne hanno serramenti in legno, persiane ad ante battenti e tapparelle avvolgibili. A titolo descrittivo si riferisce altresì che: l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano modello Immergas Victrix Zeus 27 Kw installata il 28/02/2009 (matricola 3788921-7 _ libretto impianto disponibile) e distribuzione del calore a mezzo radiatori a parete; l'impianto elettrico è sottotraccia, con quadro generale e sezionamenti; i pavimenti della zona giorno al piano terreno sono in piastrelle di grès porcellanato mentre quelli del piano primo sono di tipologia mista; pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica; è presente l'impianto citofonico; i bagni hanno sanitari in ceramica di tipo



standard; pareti e soffitti hanno finitura al civile con tinteggiatura; le porte interne sono in legno; i locali abitativi al piano primo presentano finiture risalenti ed una camera è al grezzo, in fase di restauro.

L'edificio accessorio nel cortile, da fondazioni a tetto, sviluppa a due piani fuori terra e consta di: due locali di sgombero, portico aperto a due lati e forno al piano terreno; portico chiuso al piano primo; si tratta di un fabbricato allo stato rustico con tetto in legno che necessita di completo rifacimento. Il locale chiuso al piano terreno (sgombero) presenta in ordine ed utilizzato a taverna dagli attuali proprietari.

L'area di cortile è interamente pavimentata in battuto di cemento.

La superficie commerciale dell'unità abitativa con cortile esclusivo calcolata in m² 319,00 comprende: la superficie netta dei vani principali e degli accessori diretti ai piani terreno e primo, la superficie occupata dai muri interni e da quelli esterni liberi, la quota di 1/2 dei muri perimetrali e di quelli a confine con terzi; la superficie lorda del piano sottotetto, del piano interrato e dell'androne (accessori diretti comunicanti) considerata in quota di 1/3; balconi e terrazzi considerati in quota di 1/2; la superficie lorda dei locali di sgombero e dei portici considerata in quota di 1/4; la superficie lorda dell'area scoperta destinata a cortile considerata in quota di 1/10.

Piano interrato	Locali cantine	m ² 39,00	1/3	m ² 13,00
Piano terreno	Androne, locale caldaia, wc	m ² 54,00	1/3	m ² 18,00
Piano terreno	Cucina-soggiorno, bagno e scala	m ² 64,00	1/1	m ² 64,00
Piano terreno	Locali di sgombero e portico nel fabbricato accessorio	m ² 96,00	1/4	m ² 24,00
Piano terreno	Area scoperta adibita a cortile	m ² 170,00	1/10	m ² 17,00
Piano primo	Camere e bagno	m ² 120,00	1/1	m ² 120,00
Piano primo	Balconi e terrazzo	m ² 16,00	1/2	m ² 8,00
Piano primo	Portico fabbricato accessorio	m ² 76,00	1/4	m ² 19,00
Piano secondo	Locali sottotetto	m ² 110,00	1/3	m ² 36,00
				m ² 319,00

La distribuzione su più livelli degli ambienti abitativi rende difficoltoso l'utilizzo da parte di soggetti con ridotte o impedito capacità motorie; la disponibilità di sedime esclusivo favorisce l'eventuale installazione di apposito impianto di sollevamento.

1.g) STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati oggetto di perizia, siti in Via Circonvallazione n°77 a Viguzzolo / AL, sono occupati dai comproprietari e familiari conviventi.

Non vi sono impedimenti alla visita in quanto gli occupanti si sono dimostrati collaborativi e disponibili.



1.h) REGOLARITA' EDILIZIA

Viste le dichiarazioni rese dal venditore nell'atto di provenienza (rogito del 31/08/2005 Numero di repertorio 21047 e raccolta 8029 Notaio Marziano Carnevale Ricci sede Castelnuovo Scivia / AL registrato in Tortona il 15/09/2005 al n°1299 serie 1T ed ivi trascritto il 16/09/2005 nn. 3435 / 2228), quindi effettuati accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viguzzolo / AL, il sottoscritto Perito può riferire che gli edifici sono stati costruiti ante 01/09/1967 e successivamente sono stati oggetto di interventi edilizi definiti dalle pratiche: Licenza Edilizia n°710 del 12/09/1975 intestata a OMISSIS (sistemazione casa); Concessione Edilizia n°573 del 09/05/1986 intestata a OMISSIS (ampliamento servizio igienico); Concessione in sanatoria (Art.31 Legge 47/1985) n°1014 in data 30/11/1990 intestata a OMISSIS; Concessione Edilizia n°1325 del 18/04/1992 intestata a OMISSIS (costruzione di un servizio igienico); Denuncia di inizio attività prot. n°3997 del 29/09/2006 intestata a OMISSIS (lavori diversi al fabbricato); Denuncia di inizio attività prot. n°1291 del 18/04/2007 intestata a OMISSIS (lavori diversi al fabbricato).

Preso visione delle citate pratiche d'archivio, quindi confrontato lo stato di fatto accertato con sopralluogo 29/11/2022 e la reperita documentazione, si apprende che sussistono difformità edilizie e catastali che necessitano di sanatoria con pratiche a cura ed onere dell'aggiudicatario: a) al piano primo dell'abitazione il piccolo disimpegno di accesso alle due camere da letto ha forma e dimensioni diverse dal progetto cui alla DIA 1291/2007; b) al piano primo, in una camera è stata aperta una porta che conduce nel sottoscala; c) è stata demolita la legnaia nel cortile; d) il forno nel cortile ha forma e dimensioni diverse; e) sono state demolite le pareti divisorie nel locale di sgombero al piano terreno del rustico; f) al piano terreno dell'abitazione risulta tamponata una porta che collegava il vano scala all'androne; g) al piano terreno, il locale caldaia e wc hanno forme e dimensioni variati; h) non sono autorizzate le due tettoie metalliche a copertura dei terrazzi al piano primo dell'abitazione. Le difformità sopra descritte sono anche rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia. Si è in presenza di opere eseguite sia in assenza che in difformità dal titolo abilitativo (rif. art. 31 D.P.R. 380/2001): per la regolarizzazione edilizio – urbanistica l'aggiudicatario dovrà depositare al Comune di Viguzzolo pratica in sanatoria ai sensi del T.U.E. - D.P.R. N°380/2001 corrispondendo l'importo relativo alla sanzione amministrativa, i diritti ed i bolli; compreso l'onorario del professionista tecnico, si stima una spesa di sanatoria ammontante ad € 3.500,00 a cui si aggiunge il costo delle pratiche catastali di aggiornamento (tipo mappale al Catasto Terreni e Docfa al Catasto Fabbricati) per un ammontare stimato in € 1.500,00.



1.i) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Verificato il registro “*SIPEE – Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici*” della Regione Piemonte si apprende che per l’unità immobiliare in esame non è presente alcuna certificazione energetica.

Viste le disposizioni impartite dal Decreto Lgs.vo 19.08.2005 n°192, come modificato dal Decreto Lgs.vo 29.12.2006 n°311, viste le Leggi Regione Piemonte n°13/2007 e n°22/2009, nonché la Delibera Giunta Regionale 04/08/2009 n°43-11965, vista la Legge dello Stato 03/08/2013 n.90 pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 03/08/2013 n.181, il sottoscritto Perito dichiara che non è disponibile ma obbligatoria l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per tutti gli atti di trasferimento a titolo oneroso o gratuito di proprietà immobiliari urbane; tuttavia, trattandosi di procedura esecutiva, tale adempimento non riguarda l’unità immobiliare pignorata.

1.l) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che nell’unità immobiliare pignorata sono presenti impianti (elettrico, riscaldamento, condutture gas metano, idro-igienico-sanitario) per i quali sono obbligatorie ma non disponibili le certificazioni di conformità redatte ai sensi del D.M. 37/2008, così come modificato dal D.M. 19/05/2010.

1.m) STIMA

Il sottoscritto Perito ha effettuato sopralluogo, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa. Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera piena proprietà, ovvero quel valore che in libera contrattazione avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta (il più probabile valore di mercato – Market Value). Tale valore può essere determinato applicando vari procedimenti, tutti comunque fondati sulla comparazione, nel rispetto delle definizioni cui agli Standards di Valutazione Internazionali (IVS, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Nella fattispecie, per la composizione della presente stima il sottoscritto Perito fa principalmente riferimento al metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ritenuto il più idoneo in quanto: stante la presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, si può apprezzare e formare una scala di prezzi a cui raffrontare il bene da stimare. Ovviamente, poiché quasi mai si trattano beni omogenei per caratteristiche, ubicazione, esposizione, ecc. sempre necessitano opportuni correttivi sia ad incrementare che a diminuire, in funzione delle specificità intrinseche ed estrinseche degli immobili e del contesto in cui si collocano.



Quindi, assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare, verificate le quotazioni fornite dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (zona periferica – codice D2), tenuto conto della consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale indicata al paragrafo 1.f che precede), della vetustà, delle caratteristiche costruttive, di finitura, dimensionali e tipologiche, dell'ubicazione, della destinazione e stato d'uso, della vicinanza o meno ai servizi pubblici, nonché di quant'altro può interessare per l'indicazione di un equo estimo, il sottoscritto Perito determina analiticamente il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Via Circonvallazione n°77 a Viguzzolo / AL e catastalmente distinta dal mappale 146 del foglio 13:

- ◆ valori di mercato immobili residenziali consimili = da minimo €/m² 450,00 a massimo €/m² 800,00
- ◆ prezzo unitario adottato = €/m² 500,00
- ◆ superficie commerciale u.i.u., come descritta al paragrafo 1.f che precede = m² 319,00
- ◆ valore di mercato (m² 319,00 x €/m² 500,00) = € 159.500,00

Tenuto conto delle seguenti particolarità che influiscono negativamente sul prezzo di vendita: trattasi di asta giudiziaria e non trattativa privata, quindi i potenziali acquirenti si attendono prezzi più favorevoli; costante riduzione dei volumi di compravendite registrate nell'ultimo quinquennio e con prospettive di ulteriore ribasso; crescente immissione sul mercato di immobili in vendita ed in affitto; differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; assenza di garanzie per vizi e difetti; ecc.; il sottoscritto Perito reputa che il prezzo base d'asta del lotto vada determinato mediante applicazione di una detrazione forfettaria nella misura percentuale del 15% sul valore di stima sopra esposto; inoltre, si devono considerare in detrazione le spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale indicate al paragrafo 1.h), stimate in complessivi € 5.000 e poste a carico dell'aggiudicatario; ne consegue che il valore base d'asta per la vendita della piena proprietà del complesso immobiliare (abitazione con cortile e fabbricato accessorio) ammonta a:

(€ 159.500,00 x 0,85) - € 5.000,00 = arrotond. € 130.000,00 (in lettere Euro Centotrentamila/00)

Per le valutazioni che precedono si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) e gli immobili sono da intendersi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti e graditi agli acquirenti, con stato edilizio – urbanistico – catastale e di proprietà come descritto nella presente perizia.



SCHEDA RIASSUNTIVA - LOTTO 001	
Tipologia immobili	Abitazione civile con cortile esclusivo e fabbricato accessorio
Ubicazione immobili	Via Circonvallazione n°77 - Viguzzolo / AL
Dati catastali unità immobiliare	Foglio 13 mappale 146 Cat. A/2 di cl. 2 ^a della consistenza di vani 14 con rendita di € 1.229,17
Consistenze	L'edificio principale, da fondazioni a tetto, consta di: due locali cantine al piano interrato, con accesso diretto interno; androne, locale caldaia, w.c., cucina-soggiorno in unico ambiente e servizio igienico al piano terreno (1° fuori terra); cinque camere, disimpegno, servizio igienico, balcone e terrazzo coperto al piano primo (2° fuori terra); due locali sottotetto al grezzo al piano secondo (3° ed ultimo fuori terra). Edificio accessorio nel cortile, da fondazioni a tetto, che sviluppa a due piani fuori terra e consta di: due locali di sgombero, portico aperto a due lati e forno al piano terreno; portico chiuso al piano primo; si tratta di un fabbricato allo stato rustico con tetto in legno che necessita di completo rifacimento. Completa il lotto il cortile esclusivo. Superficie commerciale u.i.u = m ² 319,00
Stato d'uso	Finiture civili in discrete condizioni di manutenzione e conservazione
Regolarità edilizia	Sono presenti opere abusive da regolarizzare
Regolarità catastale	Planimetria catastale non conforme
Attestato prestazione energetica	Non disponibile
Certificazioni impiantistiche	Non disponibili
Stato di possesso	Immobili utilizzati dalla proprietà
Valore di mercato u.i.u.	€ 159.500,00
Valore del lotto in corpo unico, ribassato a base d'asta	€ 130.000,00

ALLEGATI

- (1) Lotto 001 - Fotografie interne ed esterne;
- (2) Vigente planimetria catastale dell'u.i.u. mappale 146;
- (3) Visure catastali storiche;
- (4) Copia delle pratiche edilizie d'archivio;
- (5) Planimetria rappresentativa delle difformità edilizie e catastali da sanare;
- (6) Notifica della perizia alle parti.

Alessandria, li 16 gennaio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Grassano Geom. Fabio

