

Tribunale Ordinario di Alessandria
Esecuzioni Civili - Procedura di Espropriazione Immobiliare

Rep. Gen. n° 169 / 2022

data udienza ex art.569 c.p.c.: 20/04/2023 ore 10:00

Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Roberta Brera

Creditore procedente

OMISSIS

(Avv. Riccardo Marinetti - Asti)

Debitore

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 001

QUARGNENTO / AL _ Via Alessandro Manzoni n°15

Unità immobiliari in corso di costruzione

- * alloggio al piano terreno (Catasto fabbricati _ Foglio 25 particella 467 subalterno n°4)
- * alloggio ai piani primo e secondo (Catasto fabbricati _ Foglio 25 particella 467 subalterno n°9)
- * autorimessa p.t. (Catasto fabbricati _ Foglio 25 particella 467 subalterno n°5)
- * autorimessa p.t. (Catasto fabbricati _ Foglio 25 particella 467 subalterno n°7)
- * quota beni comuni non censibili (Catasto fabbricati _ Foglio 25 particella 467 subalterni nn.10 e 11)
- * area urbana gravata da servitù (Catasto fabbricati _ Foglio 25 particella 1233)

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

Tribunale di Alessandria - Rapporto di stima espropriazione immobiliare rge n°169/2022

pagina 1



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, attuate verifiche catastali con reperimento documenti, effettuati sopralluoghi e rilievi, esperiti accertamenti edilizio-urbanistici, effettuate indagini 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) TITOLO 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 E CATASTALE
- 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 21/06/2022 repertorio n° OMISSIS emesso dal Tribunale di Alessandria e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 20/07/2022 al registro generale n°OMISSIS e particolare n°OMISSIS il creditore OMISSIS con sede a Roma ha pignorato la piena proprietà in capo al Sig. OMISSIS sulle unità immobiliari in corso di costruzione site in Via Alessandro Manzoni a Quargnento, censite al Catasto Fabbricati, foglio 25, con mappale 467 subalterni nn. 4 - 5 - 7 - 9 ed area urbana mappale n°1233; il pignoramento è esteso alle pertinenze ed alle ragioni di comproprietà che alle unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

1.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI

Il compendio immobiliare pignorato cui alla trascrizione descritta nel precedente paragrafo 1.a) è attualmente identificato a catasto come segue:

◆ **U.I.U. in corso di costruzione (abitazione p.t.)**

Quargnento / AL - Via Manzoni n°15 (piano terreno)

Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n° 25 Particella n° 467 Subalterno n° 4 _ Categoria F/3 Intestato a OMISSIS, Proprietà per 1/1

◆ **U.I.U. in corso di costruzione (autorimessa p.t.)**

Quargnento / AL - Via Manzoni n°15 (piano terreno)

Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n° 25 Particella n° 467 Subalterno n° 5 _ Categoria F/3 Intestato a OMISSIS, Proprietà per 1/1

◆ **U.I.U. in corso di costruzione (autorimessa p.t.)**

Quargnento / AL - Via Manzoni n°15 (piano terreno)

Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n° 25 Particella n° 467 Subalterno n° 7 _ Categoria F/3 Intestato a OMISSIS, Proprietà per 1/1

◆ **U.I.U. in corso di costruzione (abitazione p.1° e 2°)**

Quargnento / AL - Via Manzoni n°15 (piani primo e secondo)

Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n° 25 Particella n° 467 Subalterno n° 9 _ Categoria F/3 Intestato

a OMISSIS, Proprietà per 1/1

◆ **U.I.U. area urbana**

Quargnento / AL - Via Manzoni n°9 (piano terreno)

Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n° 25 Particella n° 1233 _ Categoria F/1 consistenza m² 60

Intestato a OMISSIS, Proprietà per 1/1

La particella n°1233 è altresì censita al Catasto Terreni quale "Ente urbano" della superficie di m² 60

La particella n°467 è censita al Catasto Terreni quale "Ente urbano" della superficie di m² 285.

Alle unità immobiliari subalterni nn. 4-5-7-9 del mappale 467 competono diritti proporzionali sui seguenti beni comuni non censibili:

- MAPPALE 467 SUBALTERNO 10 - scala esterna e terrazzo comune alle u.i.u. mappale 467 subalterni nn. 8 e 9;
- MAPPALE 467 SUBALTERNO 11 - corte comune alle u.i.u. mappale 467 subalterni nn. 4-5-6-7-8-9.

Ai sensi della Legge 122/2010 (ex D.L. 78/2010), per quanto rilevato con sopralluoghi 01/12/2022 e 07/02/2023, il sottoscritto Perito dichiara che: le unità immobiliari sono in corso di costruzione, allo stato grezzo, pertanto è corretto il relativo censimento catastale, in assenza di planimetrie e con il solo elaborato planimetrico che risulta conforme.

COERENZE U.I.U. MAPPALE 467 SUB. 4

Via Manzoni; strada mappale 1237; cortile comune mappale 467 subalterno 11; u.i.u. mappale 467 subalterno 5.

COERENZE U.I.U. MAPPALE 467 SUB. 5

Via Manzoni; u.i.u. mappale 467 subalterno 4; cortile comune mappale 467 subalterno 11; u.i.u. mappale 467 subalterni 6 e 7.

COERENZE U.I.U. MAPPALE 467 SUB. 7

Via Manzoni; cortile comune mappale 467 subalterno 11; u.i.u. mappale 467 subalterni 5 e 6.

COERENZE U.I.U. MAPPALE 467 SUB. 9

Vuoto su Via Manzoni; u.i.u. mappale 467 subalterno 8 (altra proprietà); scala e terrazzo comuni, cui al mappale 467 subalterno 10; vuoto su cortile comune cui al mappale 467 subalterno 11.

COERENZE U.I.U. MAPPALE 1233

Via Manzoni; cortile mappale 467 subalterno 11; altre proprietà identificate dai mappali 1232 e 474.

STORICO CATASTALE U.I.U. MAPPALE 467 SUBALTERNI NN. 4-5-7-9-10-11

Le unità immobiliari attualmente identificate con i subalterni nn. 4-5-7-9-10-11 del mappale 467 derivano tutte da variazione 17/07/2009 prot. AL0191818 per “*diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione*” delle u.i.u. mappale 467 subalterni 2 e 3.

L'u.i.u. mappale 467 subalterno 2 deriva da variazione 03/11/2005 prot. AL0176562 per “*divisione*” dell'u.i.u. mappale 467 subalterno 1. A sua volta, l'u.i.u. mappale 467 sub.1 deriva da pratica 26/04/2005 prot. AL0064758 per “*variazione della destinazione – D1 fabbricato inagibile*”. Immobile predecessore era il mappale 467 intero, derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'u.i.u. mappale 467 subalterno 3 deriva da pratica 24/07/2006 prot. AL0129885 per costituzione “*unità afferenti edificate su aree di corte*”.

STORICO CATASTALE U.I.U. MAPPALE 1233 (area urbana)

Al Catasto Fabbricati l'area urbana u.i.u. mappale 1233 deriva da variazione 03/11/2005 prot. AL0176562 per “*divisione*” dell'u.i.u. mappale 467 subalterno 1. A sua volta, l'u.i.u. mappale 467 sub.1 deriva da pratica 26/04/2005 prot. AL0064758 per “*variazione della destinazione – D1 fabbricato inagibile*”. Immobile predecessore era il mappale 467 intero, derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al Catasto Terreni la particella 1233 di qualità “ente urbano” e consistenza di m² 60 deriva da frazionamento 14/10/2005 prot. AL0161246 della particella 467 (contestualmente ha avuto origine anche la particella n°1232).

Immobile predecessore era il mappale 467 della consistenza di m² 440, derivante dall'impianto meccanografico del 20/06/1984.

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

Il precedente ha depositato certificato notarile datato 01/08/2022 redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA); 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 e completezza della prescritta documentazione ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c..

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

Dal certificato notarile prodotto agli atti della procedura, datato 01/08/2022 redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), si apprende che il compendio immobiliare sito a Quargento / AL in Via Manzoni nn.9- 15, catastalmente identificato al foglio 25 con mappale 467 subalterni nn. 4-5-7-9 e mappale n°1233, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- a) A OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Quargento / AL, Foglio 25, Particelle 467 e 1233 è pervenuta per atto di compravendita del 29/11/2006 Numero di repertorio OMISSIS Notaio Battaglia Andrea Sede Canelli (AT) trascritto il 05/12/2006 nn. OMISSIS da potere di OMISSIS;
- b) A OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Quargento / AL, Foglio 25, Particella 1233 e Particella 467 Sub. 2 è pervenuta per atto di divisione del 07/04/2006 Numero di repertorio 45874/8590 Notaio Carbone Alfonso Sede Alessandria trascritto il 21/04/2006 nn. 3415/2153 da potere di OMISSIS;
- c) A OMISSIS, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno degli immobili in Quargento / AL, Foglio 25, Particella 467 Sub. 2 era pervenuta per successione in morte di OMISSIS deceduto il 31/12/2005, con denuncia registrata il 28/03/2006 al Numero di repertorio 2/1326 Ufficio del Registro di Alessandria, trascritta il 05/06/2006 ai nn. 5067/3101 (eredità devoluta per legge); N.B.: Risulta trascritta in data 28/10/2009 ai nn. 7870/5012 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi legittimi sigg.ri OMISSIS nascente da atto Notaio Carbone Alfonso Sede Alessandria del 07/04/2006;
- d) A OMISSIS la proprietà degli immobili in oggetto era pervenuta per successione in morte di OMISSIS registrata il 24/07/1981 al Numero di repertorio 36/4229 Ufficio del Registro di Genova, trascritta ad Alessandria il 26/05/1983

ai nn. 2006/2352, devoluta per testamento olografo (pubblicazione di testamento del 30/12/1981 Repertorio 80134 Notaio Gianfranco Busso di Alessandria, trascritta il 22/01/1982 ai nn. 1965/375; adesione al testamento trascritta il 14/08/1985 ai nn. 2068/3268), che prevedeva anche l'usufrutto vitalizio in favore della signora OMISSIS (successiva riunione di usufrutto in morte di OMISSIS deceduta il 17/08/1990).

1.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile prodotto agli atti della procedura, datato 01/08/2022 redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), si apprende che il compendio immobiliare sito a Quargnento / AL in Via Manzoni nn.9-15, catastalmente identificato al foglio 25 con mappale 467 subalterni nn. 4-5-7-9 e mappale n°1233 , è gravato dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli:

✓ **ISCRIZIONE NN. OMISSIS del 11/01/2011** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/12/2010 Numero di repertorio OMISSIS Notaio Andrea Battaglia
Sede Canelli (AT)

A favore di OMISSIS Contro OMISSIS

Capitale € 215.000,00 Totale € 430.000,00 Durata 25 anni

Grava sugli immobili: Quargnento / AL, Foglio 25 Particella 1233, Particella 467 Sub.4, Particella 467 Sub.5, Particella 467 Sub.7, Particella 467 Sub.9.

✓ **TRASCRIZIONE NN. OMISSIS del 20/07/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI del 21/06/2022 Numero di repertorio OMISSIS emesso da UFF. GIUD. TRIB. DI

ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA

A favore di OMISSIS Contro OMISSIS

Grava sugli immobili: Quargnento / AL, Foglio 25 Particella 1233, Particella 467 Sub.4, Particella 467 Sub.5, Particella 467 Sub.7, Particella 467 Sub.9.

1.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI

Come illustrato dalla documentazione grafica e fotografica prodotta a corredo della presente relazione, si analizzano unità immobiliari in corso di costruzione facenti parte di un fabbricato posto a lato della Via Alessandro Manzoni in zona centrale dell'abitato di Quargnento in Provincia di Alessandria, individuabile alle coordinate geografiche 44.947416, 8.486230

L'edificio che comprende le unità immobiliari pignorate, di remota costruzione e recente trasformazione, è libero su quattro lati, sviluppa a tre piani fuori terra ed è dotato di cortile pertinenziale con doppio accesso dalla strada pubblica: accesso carraio principale posto a lato della Via Manzoni e contraddistinto dal civico n°15, accessoriato di cancello in ferro zincato ad unica anta battente (a lato dell'accesso è presente il blocco citofono); accesso secondario posto a lato della strada laterale, caratterizzato da vecchio cancello inserito in struttura ad arco.

Il fabbricato ha murature in mattoni pieni a vista e tetto a doppia falda con struttura lignea; sul lato Est è presente un ampliamento di recente costruzione, ad un solo piano fuori terra e con tetto piano a terrazza, contenente due box auto. A lato dei citofoni è presente una nicchia con la derivazione del gas metano e predisposizione per la posa dei relativi contatori. Sulla parete Ovest del fabbricato, lato strada secondaria, è presente una nicchia con la derivazione dell'energia elettrica e predisposizione per la posa dei relativi contatori.

La procedura espropriativa interessa le seguenti porzioni del fabbricato sopra descritto:

- unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano terreno (1° fuori terra) del fabbricato trasformato e con destinazione finale di abitazione, catastalmente distinta dal subalterno n°4 della particella n°467, composta da unico ambiente cucina - soggiorno, disimpegno, bagno e due camere;
- unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano terreno del fabbricato trasformato e con destinazione finale di autorimessa, catastalmente distinta dal subalterno n°5 della particella n°467 e composta da unico locale;
- unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano terreno dell'ampliamento Est e con destinazione finale di autorimessa, catastalmente distinta dal subalterno n°7 della particella n°467 e composta da unico locale;
- unità immobiliare in corso di costruzione che sviluppa ai piani primo e secondo del fabbricato trasformato e con destinazione finale di abitazione, catastalmente distinta dal subalterno n°9 della particella n°467,

composta da: unico ambiente cucina - soggiorno, terrazza Est, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano primo (2° fuori terra); due camere, disimpegno, cabina armadi, bagno e due balconi al piano secondo (3° fuori terra); nel progetto architettonico autorizzato è previsto che i due piani abitativi siano collegati da scala interna a due rampe collocata nel soggiorno, tuttavia tale manufatto non è presente e pertanto ad oggi per accedere al piano secondo occorre scala a pioli; si segnala inoltre che nell'ultimo solaio è presente una botola per l'accesso al sottotetto.

L'espropriazione comprende i diritti di comproprietà che alle unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, in particolare:

- diritti di comproprietà su scala esterna e terrazzo, catastalmente distinti dal subalterno n°10 del mappale 467 (bene comune alle u.i.u. mappale 467 subalterni nn. 8 e 9);
- diritti di comproprietà sulla corte, catastalmente distinta dal subalterno n°11 del mappale 467 (bene comune alle u.i.u. mappale 467 subalterni nn. 4-5-6-7-8-9).

La procedura comprende altresì l'area urbana della superficie nominale di m² 60 adibita a cortile e gravata da servitù sia in favore del confinante mappale 467, sia di terzi così come previsto dall'atto di provenienza datato 29/11/2006 repertorio n° OMISSIS raccolta n° OMISSIS redatto dal Notaio Battaglia Andrea di Canelli / AT, trascritto il 05/12/2006 nn. OMISSIS: "... *le parti danno atto che il mappale 1233 è gravato da una servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo, però con divieto di sosta e parcheggio, a favore dei mappali 903 sub.2, 1232 e 904 sub.2 del foglio 25 di proprietà dei Signori OMISSIS, costituita con atto a rogito Notaio Morandi di Alessandria in data 30 novembre 2005 rep. n. 83723/12611, registrato in Alessandria in data 22 dicembre 2005 al n. 5614 Serie 1 T e trascritto in Alessandria in data 22 dicembre 2005 ai nn. 11805/6747. Con detto atto veniva altresì consentito ai Signori OMISSIS, loro eredi o aventi causa, di installare nel sottosuolo del suddetto mappale 1233 tubazioni e cavi inerenti l'erogazione di servizi (luce, acqua, gas, telefono, fognatura ed equipollenti)*".

I due locali autorimesse al piano terreno (u.i.u. subalterni nn. 5 e 7) sono al grezzo, senza pavimento, senza impianti e con pareti da intonacare. Si evidenzia che l'intradosso di solaio dell'autorimessa subalterno 7 presenta vistose macchie da ricondursi a presunte infiltrazioni dal sovrastante terrazzo piano, il quale è impermeabilizzato con guaina bituminosa che necessita di revisione.

Le due unità immobiliari con destinazione abitativa (u.i.u. subalterni nn. 4 e 9) presentano da completare nelle finiture, serramenti ed impianti: pareti e soffitti sono tutti intonacati al civile e con predisposizioni impiantistiche (guaine, scatole, tubazioni); le aperture interne ed esterne hanno i soli falsi telai in legno; l'abitazione ai piani primo e secondo ha persiane battenti in legno e manca della scala interna.

Tutte le unità immobiliari ubicate al piano terreno hanno accessi diretti dal cortile comune, mentre l'unità abitativa al piano primo ha accesso dalla scala e ballatoio posti sulla facciata Nord, i quali sono altresì a servizio della confinante abitazione subalterno 8 in proprietà di terzi.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare si considerano le seguenti superfici lorde (N.B. _ le superfici lorde comprendono: superfici nette dei vani principali e degli accessori diretti + superfici occupate dai muri interni + la quota di 1/2 dei muri perimetrali e di quelli a confine con terzi + superfici di balconi e terrazzi esclusivi considerati al 50%):

- A) abitazione p.t. subalterno 4 = m² 83,00
- B) autorimessa p.t. subalterno 5 = m² 21,00
- C) autorimessa p.t. subalterno 7 = m² 15,00
- D) abitazione p.1 e p.2 subalterno 9 = m² 120,00

1.g) STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari, in corso di costruzione, presentano in stato di abbandono e pertanto sono da considerarsi libere alla vendita.

1.h) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Quargnento / AL si è appreso delle seguenti pratiche edilizie d'archivio inerenti l'edificio in esame:

- Permesso di costruire n°11/07 del 20/04/2007 rilasciato a OMISSIS (proprietà) per ristrutturazione e trasformazione dell'intero edificio;
- Denuncia di inizio attività n°49/09 prot. n°3915 del 28/08/2009 intestata a OMISSIS (proprietà) per "*variante in corso d'opera al Permesso di costruire n°11/2007 prot. n°773*".

A seguito del sopralluogo e rilievi 07/02/2023 e dal confronto con la documentazione progettuale emergono talune modifiche interne ed alle facciate, in variante al progetto autorizzato cui alla D.I.A. n°49/09, in particolare:

alcune aperture esterne ed anche tramezzature interne sono diversamente posizionate (vd. elaborati grafici allegati alla presente perizia).

Poiché le autorizzazioni sono scadute, per il completamento delle unità immobiliari sarà cura ed onere dell'aggiudicatario depositare al Comune di Quargnento nuova pratica edilizia e contestualmente scegliere se conformare lo stato di fatto al precedente progetto oppure proporre variante in sanatoria.

L'elaborato planimetrico catastale rappresenta correttamente la disposizione delle unità immobiliari.

A fine lavori di completamento sarà cura ed onere dell'aggiudicatario depositare al Catasto Fabbricati le planimetrie rappresentative delle singole unità immobiliari.

1.i) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono in corso di costruzione ed attualmente prive di impianti termici, pertanto non sono assoggettate all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

1.l) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono in corso di costruzione ed attualmente prive di impianti (N.B.: sono presenti le sole predisposizioni ed alloggiamenti).

1.m) STIMA

Il sottoscritto Perito ha effettuato sopralluoghi e rilievi, 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 quelli 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 attraverso indagini su pubblicazioni di vendita, verificate le quotazioni fornite dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI - B1 centrale / centro urbano), tenuto conto della consistenza delle unità immobiliari (superfici lorde definite al paragrafo 1.f che precede), della vetustà, dello stato d'uso e manutenzione, del fatto che sono in corso di costruzione, al grezzo, quindi necessitano di costose opere di completamento, dell'ubicazione, delle destinazioni d'uso, della vicinanza di servizi pubblici, della comodità di accesso e della viabilità a servizio della zona, nonché di quant'altro può interessare per l'indicazione di un equo estimo, il sottoscritto Perito determina il più probabile valore di mercato della piena proprietà delle unità immobiliari site in Via Manzoni a Quargnento / AL catastalmente identificate al foglio 25 con mappale 467 subalterni nn. 4 - 5 - 7 - 9 ed area urbana mappale n°1233, analiticamente come segue:

- valore di mercato di box auto in stato conservativo normale = da minimo €/m² 300,00 ad un massimo di €/m² 500,00 (media = €/m² 400,00)
- valore opere di completamento box auto (pavimenti, intonaci, impianto elettrico, fornitura e posa porte basculanti) = €/m² 150,00
- valore di mercato di abitazioni civili in stato conservativo normale = da minimo €/m² 500,00 ad un massimo €/m² 900,00 (media = €/m² 700,00)
- valore opere di completamento abitazioni (finiture, impianti, serramenti, ecc.) = €/m² 500,00 - 600,00

U.I.U.	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	VALORE UNITARIO A LAVORI ULTIMATI	VALORE UNITARIO OPERE	VALORE UNITARIO ATTUALE	VALORE RIF.
Mapp. 467 Sub. 4	Abitazione p.t.	m ² 83,00	€/m ² 700,00	€/m ² 500,00	€/m ² 200,00	€ 16.600,00
Mapp. 467 Sub. 5	Autorimessa	m ² 21,00	€/m ² 300,00	€/m ² 150,00	€/m ² 150,00	€ 3.150,00
Mapp. 467 Sub. 7	Autorimessa	m ² 15,00	€/m ² 300,00	€/m ² 150,00	€/m ² 150,00	€ 2.250,00
Mapp. 467 Sub. 9	Abitazione p.1-2	m ² 120,00	€/m ² 900,00	€/m ² 600,00	€/m ² 300,00	€ 36.000,00
Mapp.1233	Area urbana	m ² 60,00			€/m ² 10,00	€ 600,00
<i>Valore di mercato della piena proprietà del complesso di immobili</i>					€ 58.600,00	

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 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; necessità di importanti opere di completamento; ecc.; il sottoscritto Perito reputa che il prezzo base d'asta vada determinato mediante applicazione di una detrazione forfettaria nella misura percentuale del 20% sul valore di stima sopra esposto; inoltre, si devono considerare in detrazione le spese tecniche inerenti le pratiche edilizie e catastali che si possono quantificare in complessivi € 5.000,00; ne consegue che il valore base d'asta per la vendita della piena proprietà del complesso immobiliare pignorato ammonta a:

(€ 58.600,00 x 0,80) - € 5.000,00 = **arrotond. € 41.800,00** (in lettere Euro Quarantunomilaottocento // 00)

Nei valori di stima sopra esposti sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni.

Per la valutazione che precede 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 e gli immobili sono da intendersi trasferiti in blocco 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.

DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI: La scelta di proporre in vendita un lotto unico ancorché siano presenti distinte unità immobiliari scaturisce dall'analisi del mercato e del contesto, dell'entità e della distribuzione delle superfici, del fatto che tutte le porzioni edilizie sono da completare, ma anche e soprattutto delle criticità impiantistiche che possono derivare da una vendita frazionata.

Scheda riassuntiva del "LOTTO 001"

Tipologia immobili

Unità immobiliari in corso di costruzione ed area urbana, oltre diritti su parti comuni

Ubicazione immobili	Via Manzoni n°15 a Quargnento / AL
Dati catastali	Foglio 25 Mappale 467 Subalterno 4 - Categoria F/3 Foglio 25 Mappale 467 Subalterno 5 - Categoria F/3 Foglio 25 Mappale 467 Subalterno 7 - Categoria F/3 Foglio 25 Mappale 467 Subalterno 9 - Categoria F/3 Foglio 25 Mappale 1233 - Categoria F/1 Beni comuni non censibili: Foglio 25 Mappale 467 Subb. 10 - 11
Coerenze	Via Manzoni; u.i.u. mappale 467 sub.8 e sub.6; mappali 1237-1232-474
Consistenza	N° 2 alloggi da completare + N°2 box auto da completare + area urbana gravata da servitù + diritti di comproprietà su parti comuni
Condizioni generali	Porzioni immobiliari in corso di costruzione – da completare
Stato di possesso	Immobili liberi
Regolarità edilizia	Autorizzazione edilizia scaduta, necessita nuova pratica per ultimazione lavori e varianti
Regolarità catastale	Accatastamento da eseguire a fine lavori
Attestato prestazione energetica	Assente in quanto le unità sono in corso di costruzione
Certificazioni impiantistiche	Non sono presenti impianti
Valore di stima	€ 58.600,00
Valore ribassato a base d'asta	€ 41.800,00

ALLEGATI

- (1) Fotografie interne ed esterne;
- (2) Estratto della mappa catastale;
- (3) Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni;
- (4) Visure catastali storiche;
- (5) Pratiche edilizie d'archivio;
- (6) Tavole grafiche con planimetrie di progetto A - B - C;
- (7) Tavole grafiche con planimetrie delle varianti D - E - F;
- (8) Notifica della perizia alle parti.

Alessandria, li 10 Marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Grassano Geom. Fabio

