

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **95/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

Custode: **Avv. LORENA PAGELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Alloggio di civile abitazione con box
auto e piccolo appezzamento di terreno
agricolo di pertinenza**

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso
Codice fiscale: CRSLN82A13A182J
Studio in: Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-778518
Email: ing.alessandro.caruso@gmail.com
Pec: alessandro.caruso@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giulio Benzi, 3 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestatario:

- 
Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 25, particella 1011, subalterno 7, indirizzo VIA G. BENZI 3, piano 1 – S1, interno 6, comune QUARGNENTO, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 356,36

Catasto Terreni:

- sezione censuaria QUARGNENTO, foglio 25, particella 1011, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1095 mq. L'ente urbano, essendo il terreno sul quale è edificato il fabbricato, non ha di fatto intestatario, ma il possesso è di chi ha il possesso del fabbricato.

Corpo: Box auto

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Intestatario:

- 
Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 25, particella 1011, subalterno 4, indirizzo VIA G. BENZI 3, piano S1, comune QUARGNENTO, categoria C/6, classe U, consistenza 30 mq, rendita € 75,92

Catasto Terreni:

- sezione censuaria QUARGNENTO, foglio 25, particella 1011, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1095 mq. L'ente urbano, essendo il terreno sul quale è edificato il fabbricato, non ha di fatto intestatario, ma il possesso è di chi ha il possesso del fabbricato.1095

Corpo: Appezzamento agricolo

Categoria: agricolo

Intestatario:

- 
Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria QUARGNENTO, foglio 25, particella 1029, qualità SEMINATIVO, classe 01, superficie catastale 235 mq, reddito dominicale: € 2,43, reddito agrario: € 2,06,

2. Stato di possesso

Bene: Via Giulio Benzi, 3 - Quargento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione
Libero

Corpo: Box auto
Libero

Corpo: Appezzamento agricolo
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giulio Benzi, 3 - Quargento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appezzamento agricolo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giulio Benzi, 3 - Quargento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione
Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Box auto
Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Appezzamento agricolo
Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Giulio Benzi, 3 - Quargento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box auto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Appezzamento agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Giulio Benzi, 3 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Box auto

Misure Penali: NO

Corpo: Appezzamento agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giulio Benzi, 3 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Appezzamento agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giulio Benzi, 3 - Quargnento (AL) - 15044

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza

Valore complessivo intero: 59.000,00

Beni in Quargento (AL)

Via Giulio Benzi, 3

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con box auto e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quargento (AL) CAP: 15044, Via G. Benzi 3**

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano rialzato (1° F.T.) in piccolo edificio condominiale, elevato a n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato, di costruzione risalente agli anni 1980-1985, di buona qualità complessiva. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare come di seguito meglio specificato ed identificata oltre a vani accessori a piano interrato e piccolo appezzamento di terreno agricolo situato in prossimità dell'edificio condominiale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:- [redacted]
Proprietà 1/1,Catasto Fabbricati:

- foglio 25, particella 1011, subalterno 7, indirizzo VIA G. BENZI 3, piano 1- S1, interno 6, comune QUARGENTO, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 356,36

Derivante da:

Al sig. [redacted] l'U.I.U. sopra descritta è pervenuta tramite: Atto del 24/01/2011 Pubblico ufficiale CARBONE ALFONSO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 54645 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 521.1/2011 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/02/2011

Confini:

L'unità immobiliare, ubicata all'interno di fabbricato condominiale a piano rialzato, confina:

- a Nord/ Ovest con il vuoto spazio di manovra condominiale;
- a Nord/Est con il vuoto su spazio di camminamento condominiale;
- a Sud/Est con Altra U.I.U. e con vano scala condominiale;
- a Sud/Ovest con il vuoto su corte e vano scala condominiale,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/09/2015 Pratica n. AL0167313 in atti dal 08/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 65332.1/2015);
- VARIAZIONE del 28/01/2015 Pratica n. AL0016289 in atti dal 28/01/2015 G.A.F.

CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 5167.1/2015);

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/10/1985 in atti dal 29/08/1990 (n. 26/1985)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- L'ente urbano, essendo il terreno sul quale è edificato il fabbricato, non ha di fatto intestatario, ma il possesso è di chi ha il possesso del fabbricato.

Catasto Terreni:

- sezione censuaria QUARGNENTO, foglio 25, particella 1011, qualità ENTE URBANO, Superficie catastale 1095 mq.

Confini:

Il mappale su cui insiste la porzione di fabbricato oggetto di perizia, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- Con i mappali 1041,1042, 1043, 1012, 528, 1010.

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 30/04/1986 in atti dal 27/09/1989 (n. 300486).
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:25 Particella:1009; Foglio:25 Particella:1010; Foglio:25 Particella:1012; Foglio:25 Particella:1013.
Precedentemente il terreno era censito al Foglio 25, Particella 1011, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1095 mq., Reddito Dominicale Lire 21.900, Reddito Agrario Lire 158.615 a fa tempo dall'impianto meccanografico del 20/06/1984.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In banca dati del Catasto non è presente la planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Elaborazione della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Previa regolarizzazione dell'aspetto edilizio dell'immobile, sarà da presentare una nuova planimetria catastale.

Elaborazione planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In banca dati del Catasto non è presente la planimetria catastale

Identificativo corpo: Box auto.

Garage o autorimessa [G] sito in Quargnento (AL) CAP: 15044, Via G. Benzi 3

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano Seminterrato in edificio condominiale, elevato a n. 2 piani f.t. oltre a piano seminterrato, di costruzione risalente agli anni 1980-1985, di buona qualità complessiva. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare come di seguito meglio specificato ed identificata.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████

Eventuali comProprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]
Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 25, particella 1011, subalterno 4, indirizzo VIA G. BENZI 3, piano S1, comune QUARGNENTO, categoria C/6, classe U, consistenza 30 mq, rendita € 75,92

Derivante da:

Al sig. [REDACTED] l'U.I.U. sopra descritta è pervenuta tramite: Atto del 24/01/2011 Pubblico ufficiale CARBONE ALFONSO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 54645 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 521.1/2011 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/02/2011

Confini:

L'unità immobiliare, ubicata all'interno di fabbricato condominiale a piano seminterrato, confina:

- a Nord/ Ovest con lo spazio di manovra condominiale (area di corte);
- a Nord/Est con il terrapieno e spazio di camminamento condominiale;
- a Sud/Est con Altra U.I.U. e vano sala condominiale;
- a Sud/Ovest con Altra U.I.U. e vano scala condominiale,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/09/2015 Pratica n.AL0167310 in atti dal 08/09/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 65329.1/2015)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/10/1985 in atti dal 29/08/1990 (n. 26/1985);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- L'ente urbano, essendo il terreno sul quale è edificato il fabbricato, non ha di fatto intestatario, ma il possesso è di chi ha il possesso del fabbricato.

Catasto Terreni:

- sezione censuaria QUARGNENTO, foglio 25, particella 1011, qualità ENTE URBANO, Superficie catastale 1095 mq.

Confini:

Il mappale su cui insiste la porzione di fabbricato oggetto di perizia, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- Con i mappali 1041,1042, 1043, 1012, 528, 1010

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 30/04/1986 in atti dal 27/09/1989 (n. 300486).
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:25 Particella:1009; Foglio:25 Particella:1010; Foglio:25 Particella:1012; Foglio:25 Particella:1013.
Precedentemente il terreno era censito al Foglio 25, Particella 1011, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1095 mq., Reddito Dominicale Lire 21.900, Reddito Agrario Lire 158.615 a fa tempo dall'impianto meccanografico del 20/06/1984.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In banca dati del Catasto non è presente la

planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Elaborazione della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Previa regolarizzazione dell'aspetto edilizio dell'immobile, sarà da presentare una nuova planimetria catastale.

Elaborazione planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: In banca dati del Catasto non è presente la planimetria catastale

Identificativo corpo: appezzamento agricolo.

agricolo sito in Quargento (AL) CAP: 15044, Via G. Benzi 3

Note: Trattasi di un piccolo appezzamento agricolo di pertinenza all'unità immobiliare di civile abitazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED]
Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria QUARGNENTO, foglio 25, particella 1029, qualità SEMINATIVO, classe 01, superficie catastale 235 mq, reddito dominicale: € 2,43, reddito agrario: € 2,06

Derivante da:

Al sig. [REDACTED] l'U.I.U. sopra descritta è pervenuta tramite: Atto del 24/01/2011 Pubblico ufficiale CARBONE ALFONSO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 54645 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 521.1/2011 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/02/2011

Confini:

Il mappale, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- Con i mappali 1028, 1429, 1030, 1042.

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note: Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 27/09/1989 (n. 66988)
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:25 Particella:1008; Foglio:25 Particella:1024; Foglio:25 Particella:1025; Foglio:25 Particella:1026; Foglio:25 Particella:1027; Foglio:25 Particella:1028; Foglio:25 Particella:1030; Foglio:25 Particella:1031; Foglio:25 Particella:1032; Foglio:25 Particella:1033; Foglio:25 Particella:1034; Foglio:25 Particella:1035; Foglio:25 Particella:1036; Foglio:25 Particella:1037 ; Foglio:25 Particella:1038 ; Foglio:25 Particella:1039 ;Foglio:25 Particella:1040; Foglio:25 Particella:1041; Foglio:25 Particella:1042; Foglio:25 Particella:1043; Foglio:25 Particella:1044; Foglio:25 Particella:1045.

Precedentemente il terreno era censito al Foglio 25, Particella 1008, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 4375 mq., Reddito Dominicale Lire 87.500, Reddito

Agrario Lire 74.375.

- FRAZIONAMENTO in atti dal 30/044/1986 (n. 300486)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:25 Particella:528; Foglio:25 Particella:1009; Foglio:25 Particella:1010; Foglio:25 Particella:1011; Foglio:25 Particella:1012; Foglio:25 Particella:1013.

Precedentemente il terreno era censito al Foglio 25, Particella 528, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 9460 mq., Reddito Dominicale Lire 189.200, Reddito Agrario Lire 160.820 a far tempo dall'impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione con il relativo box auto di pertinenza e piccolo appezzamento agricolo annesso, sono ubicati in Comune di Quargnento, leggermente fuori rispetto al concentrico cittadino, ma comunque in zona residenziale. Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positivo sia per l'assenza di fonti inquinanti che per il buon decoro; positiva la posizione dove è ubicato per la vicinanza alle arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi. I Comuni di Alessandria e Casale Monferrato distano rispettivamente 12 e 25 km. Il Comune di Quargnento è caratterizzato da zona in parte pianeggiante ed in parte con basse colline. La zona dell'immobile è situato nella parte pianeggiante e leggermente fuori dal concentrico cittadino, in una strada che collega perpendicolarmente due arterie secondarie in uscita da Quargnento, una che porta a Castelletto Monferrato e l'altra che porta a San Michele. Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti. L'immobile oggetto della presente relazione è un alloggio situato in un fabbricato condominiale di costruzione originaria iniziata nell'anno 1981 e terminata nell'anno 1985.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Casale Monferrato, Valenza.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Monferrato.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quargnento (AL), Via G. Benzi 3

Libero

Note: Attualmente l'unità immobiliare risulta non abitato.

Identificativo corpo: Box auto

Garage o autorimessa [G] sito in Quargnento (AL), Via G. Benzi 3

Libero

Note: Attualmente l'unità immobiliare risulta non abitato.

**Identificativo corpo: appezzamento agricolo
agricolo sito in Quargento (AL), Via G. Benzi 3
Libero**

Note: Attualmente l'appezzamento risulta libero ed incolto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

A rogito di CARBONE ALFONSO in data 24/01/2011 ai nn. 54646/14339;

Importo ipoteca: € 320000,00; Importo capitale: € 160000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

A rogito di PUBBLICO UFFICIALE in data 03/04/2023 ai nn. 1007/2023

iscritto/trascritto a in data 26/04/2023 ai nn. 2426.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezzamento agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 500,00 circa

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione

Identificativo corpo: Box auto

sito in Quargento (AL), Via G. Benzi 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 500,00 annue circa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Euro 2.300,00 circa. Da quanto si evince dal bilancio preventivo relativo all'esercizio 2022/2023, trasmesso nel mese di Luglio 2023 dall'Amministratore pro-tempore, il Debitore Espropriando ah un insoluto verso il Condominio di una cifra pari a circa 2.300,00 Euro.

Millesimi di proprietà: Da quanto emerge dal bilancio consultivo i millesimi sono stati divisi per unità immobiliari, pertanto risulterebbero a carico del Debitore Espropriando 250 millesimi, ovvero un quarto del totale essendo le unità immobiliari per scala 4.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: appezzamento agricolo
agricolo sito in Quargnento (AL), Via G. Benzi 3
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario precedenti:

- [REDACTED] CF.
Proprietà 1/2
- [REDACTED] CF.
Proprietà 1/2

Proprietari dal 02/04/1987 al 24/01/2011 (ante ventennio)

In forza di Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito di BUSO GIANFRANCO, in data 02/04/1987, ai nn. 100495/13542; trascritto a ALESSANDRIA, in data 07/04/1987, ai nn. 1651.

Note: Nella relazione notarile è citato un altro atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio Luigi Oneto del 28/07/1988 REP. 23791/9043 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria) il 25/08/1988 AL N. 4157 di formalità.

Titolare/Proprietario attuale:

- [REDACTED] Proprietà
1/1

Proprietario dal 24/01/2011 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di atto di compravendita - a rogito di CARBONE ALFONSO, in data 24/01/2011, ai nn. 54645/14338; trascritto a ALESSANDRIA, in data 03/02/2011, ai nn. 521.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezzamento agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quargnento (AL) CAP: 15044, Via G. Benzi 3**

Numero pratica: 287 del 03/03/1981 e successive varianti.

Intestazione: ██████████ - Presidente della Cooperativa

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/1981 al n. di prot. 287

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1985 al n. di prot.

NOTE: Le successive varianti sono: C.E. 360/1982 e C.E. 471/1985

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Garage o autorimessa [G] sito in Quargnento (AL) CAP: 15044, Via G. Benzi 3

Numero pratica: 287 del 03/03/1981 e successive varianti.

Intestazione: ██████████ - Presidente della Cooperativa

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/1981 al n. di prot. 287

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1985 al n. di prot.

NOTE: Le successive varianti sono: C.E. 360/1982 e C.E. 471/1985

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

E' stato fatto regolare accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Quargnento per verificare la regolarità edilizia/Urbanistica.

Nel sopralluogo svolto in data 12/09/2023 con il Geom. Amisano, Tecnico dello stesso Ufficio, si è potuto constatare che negli archivi Comunali ad oggi non sia presente la C.E. in variante n. 471/1985, ovvero la pratica che al titolo prevedeva modifiche di redistribuzione interne". Lo scrivente ha analizzato la pratica originaria del 1981 e la variante del 1982, dove sono emerse alcune difformità nel seguito elencate.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Verificati i progetti originari del fabbricato, depositati agli atti, sono emerse difformità rispetto lo stato attuale. In particolare, il piccolo disimpegno di ingresso, il differente accesso alla cucina.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: In particolare, il piccolo disimpegno di ingresso, il differente accesso alla cucina.

Pratica di sanatoria edilizia: € 1.000,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Garage o autorimessa [G]

Anche in questo caso vale la premessa fatta per le pratiche edilizie relativa all'unità a destinazione abitazione.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Verificati i progetti originari del fabbricato, depositati agli atti, sono emerse difformità rispetto lo stato attuale. In particolare, allo stato attuale il vano comprende

sia il box auto che la cantina, mentre nei progetti depositati lo stesso è diviso separando le due U.I.U. aventi i relativi accessi. Inoltre non è presente un muro divisorio che dai progetti separava il corridoio condominiale con le U.I.U., costituendo di fatto un ampliamento su un area comune.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne

Pratica di sanatoria edilizia: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Verificati i progetti originari del fabbricato, depositati agli atti, sono emerse difformità rispetto lo stato attuale.

In particolare, allo stato attuale il vano comprende sia il box auto che la cantina, mentre nei progetti depositati lo stesso è diviso separando le due U.I.U. aventi i relativi accessi. Inoltre non è presente un muro divisorio che dai progetti separava il corridoio condominiale con le U.I.U., costituendo di fatto un ampliamento su un area comune.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezzamento agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Garage o autorimessa [G]

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adottato con Delibera CC. n 34 in data 28/11/2014
Zona omogenea:	Zone B
Norme tecniche di attuazione:	<p>7.1. – Zone B – aree edificate degli aggregati urbani, non suscettibili di consistenti trasformazioni urbanistiche od edilizie.</p> <p>Nelle aree B edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle Tavole di Piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso ed al miglioramento abitativo delle strutture edilizie presenti.</p> <p>Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ed in ampliamento per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per migliorare gli alloggi esistenti, o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti in base all'Art. 5 "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <p>a) Gli interventi per ampliare le abitazioni e per gli</p>

insediamenti di tipo commerciale ed artigianale (Art. 5), sono consentiti prioritariamente recuperando i fabbricati rustici in muratura (abitazioni agricole, stalle, fienili, magazzini, ecc.) non più utilizzati ai fini agricoli, a sensi della LR 29/04/2003 n 9 sino al raggiungimento della densità fondiaria di mc 2.00/mq rispettando tutte le disposizioni di cui all'Art. 16 "Cautele specifiche per gli interventi". delle presenti Norme, nonché di quelle del Regolamento Edilizio;

b) Per gli edifici residenziali esistenti anche già oggetto di recupero ai sensi della LR 9/2003, uni e bifamiliari, se regolarizzati al catasto edilizio urbano, è possibile realizzare ampliamenti a condizione che per la loro esecuzione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici. In ogni caso, ad intervento compiuto, la volumetria complessiva data da quella esistente sommata all'ampliamento realizzato, non deve superare i mc 1.200.

c) Con le condizioni di cui ai disposti di cui al paragrafo 1 e 2 dell'art. 3 della LR n 1/2011 e smi, è possibile realizzare un ampliamento del 20% della volumetria esistente, per un incremento massimo di mc 200, in deroga allo strumento urbanistico;. d) Per gli interventi di cui ai punti b) e c) si applica la LR 02/03/2011 n 1 e smi e) Tutti gli ampliamenti di cui ai precedenti paragrafi possono avvenire una sola volta. E' ammessa anche la sostituzione edilizia (comma 3 lettera d-bis dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.) di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma. Non potranno essere considerato "volumi rustici" le semplici tettoie aperte, a carattere provvisorio o semiprecario, con struttura lignea o metallica e copertura in materiali leggeri. Qualora non si intenda avvalersi delle possibilità di ampliamento ai sensi della LR 02/03/2011 n 1 e smi e la cubatura esistente sia superiore alla cubatura massima di mc 2.00/mq, è consentito l'ampliamento, per una sola volta, di mq 25 di superficie utile per abitazione unifamiliare, sempre nel rispetto dell'Art. 16 Cautele specifiche per gli interventi".2. delle presenti Norme e di quelle del Regolamento Edilizio.

Detto ampliamento, per una sola volta, dovrà avvenire prioritariamente recuperando parti di fabbrica già esistenti o, in via subordinata, avendo particolare cura nell'inserimento del nuovo volume nel suo contesto ambientale. Nel caso di edifici ad un solo piano f.t. l'ampliamento suddetto potrà avvenire mediante sopraelevazione che potrà verificarsi anche a confine, qualora si addossino a costruzioni a confine, e previo assenso del proprietario confinante.

Tutti gli interventi di ampliamento potranno avvenire a confine, qualora si addossino a costruzioni a confine, e previo assenso del proprietario confinante. L'adeguamento degli edifici residenziali e per quelli già oggetto di recupero ai sensi della LR 9/2003, se regolarizzati al catasto edilizio urbano, alle esigenze igieniche attuali potrà avvenire anche mediante demolizione e rifacimento degli orizzontamenti, per avere altezze minime interne di m 2.70. ai sensi dell'art. 4 della LR 02/03/2011 n 1 e smi. Allo scopo di allineare, per quanto possibile, le linee di gronda e di colmo degli edifici, è data la possibilità, per una sola volta, di realizzare un sopralzo per utilizzare i volumi sottotetto secondo le seguenti specifiche:

1) La linea di gronda dovrà ottenere l'allineamento con gli edifici latitanti immediatamente adiacenti.
2) Nel caso in cui si presentino 2 o più edifici immediatamente adiacenti che abbiano quote diverse tra loro, l'allineamento a cui si dovrà riferire è quello dell'edificio posto alla quota immediatamente successiva

3) È sempre necessario l'assenso del proprietario/i confinante. Nei nuovi interventi, sia di ampliamenti che di sopralzo, dovranno essere ricostruiti cornici, cornicioni, eventuali decorazioni con le stesse caratteristiche di quelle precedentemente demoliti (mattoni sagomati, legno, ecc.).

L'interno delle costruzioni potrà essere realizzato, a livello di ristrutturazione, con tutte le necessarie opere di consolidamento statico. Nell'ambito delle Zone B sono stati individuati edifici di "valore ambientale rilevante" e di "valore ambientale generico" (Tav. 3.bis. in scala 1:1.000) sui quali gli interventi consentiti sono i seguenti: "Valore ambientale rilevante" - Manutenzione ordinaria e straordinaria - Consolidamento statico - Restauro conservativo alle facciate, cornicioni, tetto, portoni carrai, recinzioni in muratura Ai sensi dell'art. 5 della LR 02/03/2011 n 1 e smi per

	<p>questo tipo di edifici non si applicano i disposti degli Artt. 3, 4 e 7 della LR stessa, ne i disposti del comma 3 lettera d), dbis), e), f) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. "Valore ambientale generico" - Manutenzione ordinaria e straordinaria - Consolidamento statico - Restauro conservativo - Ristrutturazione edilizia. Tutti gli interventi in Zona B sopra citati dovranno avvenire in stretta coerenza con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio esistente e dell'ambiente, si dovranno rispettare i disposti di cui all'Art. 16 delle presenti Norme, quelle del Regolamento Edilizio nonché quanto stabilito al successivo art. 17.8. A. Aree a rischio archeologico delle presenti norme nel caso in cui l'edificio ricada entro il perimetro di tali aree. Tutti i progetti relativi agli interventi consentiti su edifici in Zona B dovranno essere corredati da: - adeguata documentazione fotografica degli edifici già esistenti, facenti parte del nucleo in cui sorge l'intervento in oggetto; - particolari costruttivi; - relazione tecnica approfondita completa di sistemazione a verde ed esterna (marciapiedi, cortili, ecc.), unificandone e migliorandone l'inserimento nell'ambiente circostante. A tale scopo, per ogni intervento, dovrà essere assicurata una dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato. Nel caso in cui gli interventi consentiti nelle Zone B comportino rimozioni e/o demolizioni, con conseguenti "materiali di risulta", il richiedente l'Autorizzazione è tenuto a specificare, in sede di progetto, la tipologia di detti materiali e le modalità per il loro smaltimento. In tutte le zone B, qualora si realizzino pavimentazioni di cortili, marciapiedi o manufatti che rendono impermeabile il suolo, questi non potranno superare il 30% della superficie scoperta del lotto, non ancora occupata da costruzioni. E' inoltre necessario, prima di eseguire qualsiasi intervento di pavimentazione, presentare un progetto corredato dei calcoli di verifica delle acque meteoriche raccolte dalle superfici impermeabili.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	I paramenti urbanistici non sono esplicitati nelle

	Norme di attuazione in quanto la zona risulta essere già edificata
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	Non esiste Potenza edificatoria residua in quanto trattasi di edificio condominiale
Altro:	

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezzamento agricolo

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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale di edificazione risalente agli anni '80, di normale qualità complessiva.

In particolare l'edificio è elevato su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato dedicato a box auto e cantine.

Il fabbricato nel suo complesso è libero su tutti i quattro lati con gli accessi dalla pubblica Via G. Benzi

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova dunque al piano rialzato, con gli affacci su area di corte verso Via G. Benzi, su spazio di manovra condominiale e verso piccoli appezzamenti agricoli per la coltivazione di orto privato

L'appartamento, esposto prevalentemente a tre arie, è di superficie commerciale complessiva pari a mq. 93,00 circa oltre a n. 2 balconi di superficie complessiva pari a mq. 9,00 circa.

L'unità comprende: ingresso su soggiorno, cucina, ed un locale accessorio nella zona giorno; mentre nella zona notte, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. Fanno parte dell'unità anche due balconi, uno esposto a Sud/ Est e l'altro a Sud/Ovest.

Originariamente all'U.I.U. oggetto di perizia, veniva attribuita una cantina di pertinenza a piano seminterrato, ma attualmente la stessa cantina fa parte integrante del box auto (anch'esso oggetto di perizia e descritto nel paragrafo apposito), in quanto non ci sono muri divisorii tra i due vani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

E' posto al piano: Rialzato (1° f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di Via G. Benzi;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in normale stato generale complessivo di manutenzione. Tuttavia risulta inabitato e inattivo da diverso tempo, così come dichiarato dal Debitore Espropriando in occasione del sopralluogo peritale. Si ritiene pertanto necessaria una revisione agli impianti prima di poter riabitare l'immobile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
 Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
 Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
 materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
 Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
 Pareti esterne materiale: **a cassa vuota** coibentazione: **non rilevata** rivestimento:
intonaco di cemento condizioni: **buone**
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
 Plafoni materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **buone**
 Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** accessori: **senza maniglione**
antipanico condizioni: **buone**
 Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche**
 Riferito limitatamente a: Tutto il perimetro. H 200 cm
 Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Parete cottura. H 200cm

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**
 Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni:
buone
 Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in alluminio condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A metano - autonomo

Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.
------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie dei balconi è conteggiata in ragione di 1/4;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
Balconi	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
		102,00		95,25

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: 2-2022

Zona: Quargnento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 860

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto Box auto**

Si ribadisce quanto sopra esposto relativamente alle caratteristiche di tipo condominiale.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova dunque al piano seminterrato, con accesso dallo spazio di manovra (area di corte condominiale), è di superficie commerciale complessiva pari a mq. 45,00 circa.

L'unità comprende: ingresso carrabile con ampio posto auto, uno spazio adibito similmente ad uno spogliatoio con lavandino e doccia ed uno spazio adibito a cantina.

Originariamente, per quanto risulta nel progetto depositato agli atti, lo spazio dedicato alla cantina era separato da un muro divisorio, e quindi non comunicante con il box auto, con proprio accesso da corridoio condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: **1981**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di Via G. Benzi;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in normale stato generale complessivo di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**Plafoni materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Elettrico tipologia: **in apposite canaline di plastica** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		45,00		45,00

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: 2-2022

Zona: Quargnento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 382

Valore di mercato max (€/mq): 570

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Appezamento agricolo**

Il terreno in oggetto risulta essere di pertinenza all'unità abitativa anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare.

In particolare presenta una forma quadrilatera di circa 235 mq con andamento pianeggiante. Trattasi di terreno in posizione interna rispetto al tratto della Strada Pubblica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **235,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Incolto

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	235,00	1,00	235,00
		235,00		235,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Quargnento

Tipo di destinazione:

Tipologia: Agricolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1,1759

Valore di mercato max (€/mq): 1,1759

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione economica dei beni immobili di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica (e, nel caso specifico, la necessaria revisione di alcuni impianti);
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Per la determinazione del valore attribuibile ai terreni facenti parte della presente Esecuzione Immobiliare, sono stati utilizzati come base gli attuali prezzi di mercato dei terreni agricoli con riferimento alla zona specifica in esame, tenendo anche conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e considerando inoltre:

- le caratteristiche agricole con particolare riferimento alla forma ed estensione della superficie e alla presenza/assenza di dotazione irrigua,
- la destinazione urbanistica;
- il tipo di coltura,
- l'esposizione,
- l'accessibilità dei fondi agli effetti della lavorabilità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Quargento;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
 Uffici del registro di Alessandria;
 Ufficio tecnico di Quargento;
 Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio di civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	93,00	€ 650,00	€ 60.450,00
Balconi	2,25	€ 650,00	€ 1.462,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.912,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 60.000,00
Valore corpo (€ 61.912,50 + € 60.000,00)/2 =			€ 60.956,25
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.9256,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.956,25

Box auto. Garage o autorimessa [G]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	45,00	€ 350,00	€ 15.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.750,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo (€ 15.750,00 + € 15.000,00)/2 =			€ 15.375,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.375,00

Appezamento agricolo. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	235,00	€ 1,20	€ 282,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 282,00
Valore corpo			€ 282,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 282,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 282,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio di civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	95,25	€ 60.956,25	€ 60.956,25
Box auto	Garage o autorimessa [G]	45,00	€ 15.375,00	€ 15.375,00
Appezzamento agricolo	agricolo	235,00	€ 282,00	€ 282,00
SOMMANO		375,25	€ 76.613,25	€ 76.613,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 15.322,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.790,60

Arrotondamento (+) € 209,40

Totale € 59.000,00

(A corpo e non a misura) **S.e.& o.**

Diconsi Euro Cinquantanovemila/00

Data generazione:
12-10-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso