
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **34/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-10-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Villetta disposta su 2 piani
f.t. ed 1 piano interrato con garage e
area pertinenziale di circa 400 mq,
Lotto 002 - Fabbricato in aderenza di-
sposto su 2 piani f.t ed un 1 piano se-
minterrato da ristrutturare integral-
mente**

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mantelli
Codice fiscale: MNTSFN70E07A182P
Studio in: Corso Roma 66 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131481684 - 3351047715
Fax: 0131481684
Email: mantelistefano@libero.it
Pec: stefano.mantelli@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Perrone n.18 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Villetta disposta su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato con garage e area pertinenziale di circa 400 mq

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

N.C.E.U.

OMISSIS nato a OMISSIS , il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

Sez. Urb. VAL, foglio 2, particella 371, subalterno 3, indirizzo VIA L. PERRONE n. 18, piano S1-T-1, comune L570, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 192, rendita € 356,36

Sez. Urb. VAL, foglio 2, particella 371, subalterno 4, indirizzo VIA L. PERRONE n. 18, piano T, comune L570, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 26, rendita € 66,16

N.C.T.

OMISSIS nato a OMISSIS , il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

sezione censuaria L570A foglio 2, particella 371, subalterno 2, qualità PORZ. RUR FP

Bene: Via Italia n.67-69-71 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002 - Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato da ristrutturare integralmente

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

N.C.E.U.

OMISSIS nato a OMISSIS () il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

Sez. Urb. VAL, foglio 2, particella 412, subalterno 2, indirizzo VIA ITALIA n. 48, piano T-1, comune L570, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 113, rendita € 187,99

Sez. Urb. VAL, foglio 2, particella 412, subalterno 1, indirizzo VIA ITALIA n. 48, piano T, comune L570, categoria C/1, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 26, rendita € 246,87

Sez. Urb. VAL, foglio 2, particella 412, subalterno 3, indirizzo VIA ITALIA n. 48, piano S1, comune L570, categoria C/3, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 42, rendita € 48,34

2. Stato di possesso

Bene: Via Perrone n.18 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Villetta disposta su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato con garage e area pertinenziale 400 mq

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Bene: Via Italia n.67-69-71 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002 - Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato da ristrutturare integralmente

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Perrone n.18 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Villetta disposta su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato con garage e area pertinenziale di circa 400 mq

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Italia n.67-69-71 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002 - Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato da ristrutturare integralmente

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Perrone n.18 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Villetta disposta su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato con garage e area pertinenziale di circa 400 mq

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: Via Italia n.67-69-71 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002 - Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato da ristrutturare integralmente

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Perrone n.18 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Villetta disposta su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato con garage e area pertinenziale di circa 400 mq

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Italia n.67-69-71 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048



Lotto: 002 - Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato da ristrutturare integralmente

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Perrone n.18 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Villetta disposta su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato con garage e area pertinenziale di circa 400 mq

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: Via Italia n.67-69-71 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002 - Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato da ristrutturare integralmente

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Perrone n.18 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Villetta disposta su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato con garage e area pertinenziale di circa 400 mq

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Italia n.67-69-71 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002 - Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato da ristrutturare integralmente

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Perrone n.18 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Villetta disposta su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato con garage e area pertinenziale di circa 400 mq

Valore complessivo intero: 86.936,00

Bene: Via Italia n.67-69-71 - Loc. Monte - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 002 - Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato da ristrutturare integralmente

Valore complessivo intero: 27.950,00



Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione **Loc. Monte**
Via Perrone n.18

Lotto: 001 - Villetta disposta su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato con garage e area pertinenziale di circa 400 mq

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

Data di presentazione: 02-05-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Monte, Via Perrone n.18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS , il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, Sez. Urb. VAL , foglio 2, particella 371, subalterno 3, indirizzo VIA L. PERRONE n. 18, piano S1-T-1, comune L570, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 192, rendita € 356,36

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: mapp.371 a tre lati, sub.4

Note: Sezione Urbana: VAL

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, Sez. Urb. VAL , foglio 2, particella 371, subalterno 4, indirizzo VIA L. PERRONE n. 18, piano T, comune L570, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 26, rendita € 66,16

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: smapp.371 a tre lati, sub.3

Note: Sezione Urbana: VAL

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria L570A, foglio 2, particella 371, subalterno 2, qualità PORZ. RUR FP

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/2019 Pratica n. AL0027982 in atti dal 13/03/2019 (n. 667.1/2019); Impianto meccanografico del 20/06/1984;

Note: Si precisa che nell'Atto di provenienza Notaio Ciro De Vivo di Milano del 26/02/2013 rep.17983/12395 trascritto il 01/03/2013 ai N.1453/970 viene dichiarato che per l'unità immobiliare identificata al foglio 2 mapp.371 sub.2 (porzione di fabbricato rurale senza redditi) è stata presentata Denuncia di Demolizione presso l' Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria sezione NCT in data 18/03/1983 registrata al n.050.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare identificata al foglio 2 mapp.371 sub.2 (porzione di fabbricato rurale senza redditi) è stata presentata Denuncia di Demolizione presso l' Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria sezione NCT in data 18/03/1983 registrata al n.050, ma la stessa risulta ancora in banca dati.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale NCT - Variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Unità immobiliare identificata al foglio 2 mapp.371 sub.2 (porzione di fabbricato rurale senza redditi) demolita ma ancora in banca dati. Variazione sedime pertinenziale ai sub.3,4.

Tipo mappale NCT: € 1.000,00

Variazione NCEU: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona di Monte, piccola frazione facente parte del territorio di Valenza posta sull'alta collina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi offerti dalla zona: Servizi primari e secondari in Comune di Valenza (4 km)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.500,00; Importo capitale: € 155.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 45.390,91.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 30.272,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 25/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: immobile indipendente.

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: scaduto il 21/02/2023

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/02/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 68

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un magazzino con sovrastante camera e terrazzo

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 04/07/1967 al n. di prot. 68

Numero pratica: 41

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di edificio ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 04/07/1983 al n. di prot. 41

Numero pratica: 15

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di varianti a costruzione di edificio urbano

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 27/03/1984 al n. di prot. 15

Numero pratica: 10711

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione casa di civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 05/07/1983 al n. di prot. 10711



Numero pratica: 49
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
 Per lavori: Costruzione di cantina interrata
 Oggetto: Ristrutturazione
 Rilascio in data 16/04/1996 al n. di prot. 49

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Variazione interne piano interrato e w.c. abusivo, chiusura con serramento passaggio abitazione-garage

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazione interne, w.c. abusivo, chiusura passaggio abitazione-garage

Oneri stimati per spese tecniche: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: Eventuali sanzioni od oneri comunali saranno da valutarsi con l'Ufficio tecnico in fase di presentazione della sanatoria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

All'interno del sedime mapp.371 (confine ovest) risulta tettoia in precarie condizioni divisa in locali di sgombero edificata senza titoli edilizi non accatastata e non citata negli atti di provenienza, la quale dovrà essere rimossa con smaltimento del materiale di risulta alla discarica previa richiesta Autorizzazione in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino abusi mediante demolizione rimozione e smaltimento

Importo stimato per rimozione, demolizione, trasporto materiale di risulta alla discarica e sistemazione terreno: € 5.000,00

Importo stimato per spese tecniche: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 8.500,00**

Note: Eventuali sanzioni od oneri comunali saranno da valutarsi con l'Ufficio tecnico in fase di presentazione della sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante P.R.G. N.50 adizione D.C.C. n.11 del 29/03/2023
Zona omogenea:	Aree residenziali zone sature o di completamento "B17"
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A art. 13.1.3.4.5.6

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Villetta indipendente disposta su 2 piani f.t. ed un piano interrato con sedime pertinenziale di circa mq.400. L'abitazione è composta al piano terra da :ingresso, sala, cucina, bagno, balcone, tettoia, disimpegno; al piano primo da disimpegno con vuoto su piano terra, due camere, bagno, due terrazzi; al piano interrato da locale deposito, disimpegno, due cantine; oltre a garage al piano terra e sedime pertinenziale. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio, il riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni. La copertura è realizzata in parte con vetrate in alluminio a vista ed i solai in c.a. a vista. L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione, sono visibili segni di infiltrazioni e notevoli quantità di muffe in tutti i piani con distacco delle tinteggiature. Il lotto è composto da tre unità immobiliari (N.C.E.U. mapp. 371 sub.3, sub.4 - N.C.T. mapp. 371 sub.2) formanti un unico corpo (A) in quanto, per disposizione planimetrica e caratteristiche strutturali, risulta impraticabile la formazione di lotti singoli.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **332,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: anteriore 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.3,sub.4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in scarse condizioni di manutenzione, sono visibili segni di infiltrazioni e notevoli quantità di muffe in tutti i piani con distacco delle tinteggiature.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura **tipologia: vetrate in alluminio a vista**Solai **tipologia: soletta in c.a. a vista****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni **materiale: alluminio**Infissi interni **materiale: legno tamburato**Pareti esterne **materiale: Blocchi argilla espansa Leca**Pavim. Interna **materiale: piastrelle di ceramica**Portone di ingresso **materiale: alluminio e vetro**Scale **rivestimento: legno e ferro**

Impianti:

Elettrico

Fognatura

Gas

Idrico

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
Balcone (p.t.)	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
Garage (p.t.)	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
Terrazzo (p.1)	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
Terrazzo (p.1)	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
Cantina (p.S1)	sup lorda di pavimento	105,00	0,20	21,00
Tettoia (p.t.)	sup lorda di pavimento	17,00	0,35	5,95
		332,00		201,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2022

Zona: Valenza/Suburbana/FRAZIONE MONTE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Pertinenze

A

1. sedime pertinenziale Sviluppa una superficie complessiva di 400 circa mq
 Destinazione urbanistica: sedime pertinenziale (area urbana)
 Valore a corpo: € 5000

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

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '22); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P0 = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;



P0 = prezzo unitario ordinario;
Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Valenza;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '22);
Annunci immobiliari di privati e agenzie su immobiliare.it;
Valori di riferimento Borsino Immobiliare;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore medio di mercato prudente 600 €/mq (immobile da risistemare in scarse condizioni di manutenzione con segni di infiltrazioni, muffe, e distacco delle tinteggiature).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso sedime pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.170,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (p.t.)	73,00	€ 600,00	€ 43.800,00
Balcone (p.t.)	1,25	€ 600,00	€ 750,00
Garage (p.t.)	12,50	€ 600,00	€ 7.500,00
Abitazione (p.1)	82,00	€ 600,00	€ 49.200,00
Terrazzo (p.1)	2,00	€ 600,00	€ 1.200,00
Terrazzo (p.1)	4,25	€ 600,00	€ 2.550,00
Cantina (p.S1)	21,00	€ 600,00	€ 12.600,00
Tettoia (p.t.)	5,95	€ 600,00	€ 3.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.170,00
Valore corpo			€ 121.170,00
Valore Pertinenze			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 126.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.170,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso sedime pertinenziale	201,95	€ 126.170,00	€ 126.170,00

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%) € 25.234,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 14.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.936,00



Beni in Valenza (AL)
Località/Frazione Loc. Monte
Via Italia n.67-69-71

Lotto: 002 - Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato da ristrutturare integralmente

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

Data di presentazione: 02-05-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Monte, Via Italia n.67-69-71

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS () il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, Sez. Urb. VAL , foglio 2, particella 412, subalterno 2, indirizzo VIA ITALIA n. 48, piano T-1, comune L570, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 113, rendita € 187,99

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: mapp.411, Via Italia, sub.1, mapp.408

Note: Sezione Urbana: VAL

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS () il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, Sez. Urb. VAL , foglio 2, particella 412, subalterno 1, indirizzo VIA ITALIA n. 48, piano T, comune L570, categoria C/1, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 26, rendita € 246,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: sub.2 a due lati, Via Italia, mapp.408

Note: Sezione Urbana: VAL

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS () il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, Sez. Urb. VAL , foglio 2, particella 412, subalterno 3, indirizzo VIA ITALIA n. 48, piano S1, comune L570, categoria C/3, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 42, rendita € 48,34

Derivante da: VARIAZIONE del 01/04/2016 Pratica n. AL0042293 in atti dal 01/04/2016 AG-GIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9324.1/2016)

Confini: terrapieno su mapp.411, terrapieno su Via Italia, mapp.408 a due lati

Note: Sezione Urbana: VAL

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'unità immobiliare identificata al foglio 2 mapp.412 sub.2 risultano modifiche interne (w.c. piano terra, spostamento tramezze p.1) e di prospetto (chiusura finestra p.1) rispetto alle schede catastali depositate agli atti.

Regolarizzabili mediante: Variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: variazione interne e di prospetto

Variazione NCEU: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona di Monte, piccola frazione facente parte del territorio di Valenza posta sull'alta collina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi offerti dalla zona: Servizi primari e secondari in Comune di Valenza (4 km)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 45.390,91.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 30.272,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 25/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: immobile indipendente.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 02/01/2019 . In forza di Atto donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS



SIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto Notarile di Donazione Accettata a rogito OMISSIS del 09/03/1983 rep.10828, trascritto in Alessandria il 28/03/1983 ai n.1816/1357 e riunione di usufrutto in morte di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/01/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato ante 01/09/1967, dalle richieste effettuate all'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano agli atti titoli edilizi depositati in data successiva.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell' unità immobiliare identificata al foglio 2 mapp.412 sub.2 risultano modifiche interne (w.c. piano terra, spostamento tramezze p.1) e di prospetto (chiusura finestra p.1) rispetto alle schede catastali depositate agli atti.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazione interne e modifica di prospetto

Oneri stimati per spese tecniche ed oneri comunali: € 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato ante 01/09/1967, dalle richieste effettuate all'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano agli atti titoli edilizi depositati.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante P.R.G. N.50 adizione D.C.C. n.11 del 29/03/2023
Zona omogenea:	Aree residenziali dei centri storici "A2"
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A art. 13.1.1/17.1

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Fabbricato in aderenza disposto su 2 piani f.t ed un 1 piano seminterrato in stato di degrado avanzato (unità collabente privo di impianti, di allacciamenti all'acqua ed al gas) da ristrutturare integralmente. Il lotto è composto da tre unità immobiliari (mapp. 412 sub.2, sub.1, sub.3) formanti un unico corpo (A) collegate tra di loro mediante porte interne e scala interna, in quanto, per disposizione planimetrica e stato di degrado strutturale, risulta impraticabile la formazione di lotti singoli.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **211,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato ante 01/09/1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.1,sub.2, sub.3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95-2,70

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: da ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in stato di degrado avanzato (unità collabente privo di impianti, di allacciamenti all'acqua ed al gas) da ristrutturare integralmente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: mattoni di cotto condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Scale	rivestimento: battuto di cemento

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

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato (p.t.)	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
Fabbricato (p.1)	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Balcone (p.1)	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
Seminterrato (p.S1)	sup lorda di pavimento	65,00	0,35	22,75
		211,00		167,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2022

Zona: Valenza/Suburbana/FRAZIONE MONTE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 850



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '22); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P₀ = prezzo unitario ordinario;

P_i = prezzo unitario del bene i-esimo simile;

S_i = superficie convenzionale del bene i-esimo simile.

da cui $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P₀ = prezzo unitario ordinario;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '22);

Annunci immobiliari di privati e agenzie su immobiliare.it;

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore medio di mercato prudenziale 250 €/mq (unità collabente da ristrutturare integralmente).



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.812,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato (p.t.)	74,00	€ 250,00	€ 18.500,00
Fabbricato (p.1)	70,00	€ 250,00	€ 17.500,00
Balcone (p.1)	0,50	€ 250,00	€ 125,00
Seminterrato (p.S1)	22,75	€ 250,00	€ 5.687,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.812,50
Valore corpo			€ 41.812,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.812,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.812,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	167,25	€ 41.812,50	€ 41.812,50

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%)	€ 8.362,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.950,00
---	--------------------

Allegati

- Documentazione fotografica
- Planimetrie con sviluppo superfici lorde
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Copia Concessioni Edilizie
- Estratto PRG
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Notifiche relazione CTU ex. art.173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:
31-08-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli



