
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **280/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato indipendente
disposto su 2 piani f.t., con garage e
sedime pertinenziale di circa mq.200

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



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Monzambano n.10 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t., con garage e sedime pertinenziale di circa mq.200

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nata a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 24, particella 371, subalterno 1, indirizzo VICOLO MONZAMBANO n. 10, piano T-1, comune D813, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5, rendita € 292,06

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS nata a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 24, particella 371, subalterno 2, indirizzo VICOLO MONZAMBANO n. 10, piano T, comune D813, categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita € 56,81

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo Monzambano n.10 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t., con garage e sedime pertinenziale mq.200

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Monzambano n.10 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t., con garage e sedime pertinenziale di circa mq.200

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Monzambano n.10 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t., con garage e sedime pertinenziale di circa mq.200

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Vicolo Monzambano n.10 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t., con garage e sedime pertinenziale di circa mq.200

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Vicolo Monzambano n.10 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t., con garage e sedime pertinenziale di circa mq.200

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Monzambano n.10 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t., con garage e sedime pertinenziale di circa mq.200

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Vicolo Monzambano n.10 - Frugarolo (AL) - 15065

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t., con garage e sedime pertinenziale di circa mq.200

Valore complessivo intero: 60.382,00



Beni in Frugarolo (AL)
Località/Frazione
Vicolo Monzambano n.10

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t., con garage e sedime pertinenziale di circa mq.200

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Monzambano n.10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 24, particella 371, subalterno 1, indirizzo VICOLO MONZAMBANO n. 10, piano T-1, comune D813, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5, rendita € 292,06

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; CLASSAMENTO del 23/05/1991 in atti dal 11/10/1993 (n. 14.1/1991); CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/05/1991 in atti dal 16/06/1993 (n. 14/1991); COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993

Confini: mapp.371 sub.2, mapp.365, mapp.372, mapp.354

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mappa NCT non conforme a quanto rilevato in sito (sagoma differente, locale di sgombero in cortile non accatastato), scheda planimetrica NCEU non conforme a quanto rilevato in sito (diversa distribuzione interna, locale di sgombero in cortile ampliato)

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale NCT - Variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento e modifica sagome fabbricati e diversa distribuzione interna

Tipo mappale NCT: € 2.500,00

Variazione catastale NCEU: € 750,00

Oneri Totali: **€ 3.250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Monzambano n.10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS (AL) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 24, particella 371, subalterno 2, indirizzo VICOLO MONZAMBANO n. 10, piano T, comune D813, categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita € 56,81

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; CLASSAMENTO del 23/05/1991 in atti dal 11/10/1993 (n.14.1/1991); CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/05/1991 in atti dal 16/06/1993 (n. 14/1991); COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993

Confini: mapp.362, mapp.365,mapp. 371 sub.1,mapp.371

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di tramezze interne per ricavare locale c.t.

Regolarizzabili mediante: Variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di tramezze interne per ricavare locale c.t.

Variazione catastale NCEU: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale del Comune di Frugarolo posto a circa 4 km dalla Frazione di Spinetta Marengo e circa 9 km da OMISSIS.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi primari e secondari in Comune di Frugarolo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Frugarolo-Bosco Marengo 1 km, Pullman 500 mt



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Frugarolo (AL), Vicolo Monzambano n.10
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Frugarolo (AL), Vicolo Monzambano n.10
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 23/06/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 228.000,00; Importo capitale: € 114.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/11/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- 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 23/06/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 228.000,00; Importo capitale: € 114.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/11/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Frugarolo (AL), Vicolo Monzambano n.10

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Frugarolo (AL), Vicolo Monzambano n.10

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/06/2004** . 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 23/06/2004 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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/06/2004** . 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 23/06/2004 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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Monzambano n.10

Numero pratica: 3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: modificare e sistemare il fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione



Presentazione in data 07/06/1974 al n. di prot. 1300

Rilascio in data 28/06/1974 al n. di prot. 3

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Monzambano n.10

Numero pratica: 3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: modificare e sistemare il fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/06/1974 al n. di prot. 1300

Rilascio in data 28/06/1974 al n. di prot. 3

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni p.t. e p.1, modifica aperture che danno sul cortile interno, apertura finestra al p.t. su muro perimetrale a confine col mapp.365, modifica sagoma tetto su terrazzo piano primo, chiusura loggia piano terra con vetrate, in difformità alla Licenza Edilizia n.3 del 28/06/1974. Costruzione portico aperto in aderenza al locale di sgombero p.t., locale di sgombero p.t. a confine con i mapp.372 e 354 (non accatastato al N.C.T.) privo di titoli edilizi di provenienza.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni p.t. e p.1, modifica aperture che danno sul cortile interno, apertura finestra al p.t. su muro perimetrale a confine col mapp.365, modifica sagoma tetto su terrazzo piano primo, chiusura loggia piano terra con vetrate, in difformità alla Licenza Edilizia n.3 del 28/06/1974. Costruzione portico aperto in aderenza al locale di sgombero p.t., locale di sgombero p.t. a confine con i mapp.372 e 354 (non accatastato al N.C.T.) privo di titoli edilizi di provenienza.

Oneri stimati per spese tecniche ed oneri comunali: € 7.500,00

Oneri Totali: **€ 7.500,00**

Note: Importi regolarizzazione con stima di massima, (l'importo esatto verrà determinato dalla Commissione Edilizia al momento di presentazione della sanatoria); si precisa che la sanatoria è subordinata alla verifica di idoneità strutturale e statica degli abusi realizzati, diritti di terzi confinanti, nonche' al parere della Commissione Edilizia pertanto alcune opere potrebbero dover essere ripristinate alla situazione ante intervento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di tramezze interne per ricavare locale c.t.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria già inserito nel corpo A

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di tramezze interne per ricavare locale c.t.

Note: Permesso di costruire in sanatoria già inserito nel corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.07/13 del 27/04/20132 (variante strutturale n.8)
Zona omogenea:	zona B1 "centro abitato"
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art.11.2 "zone B1"
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	2 piani (7,5 ml)

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.07/13 del 27/04/20132 (variante strutturale n.8)
Zona omogenea:	zona B1 "centro abitato"
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art.11.2 "zone B1"
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	2 piani (7,5 ml)

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con sedime pertinenziale di circa mq.200. Il piano terra è composto da: loggia di ingresso, tre locali di sgombero, w.c., ripostiglio; il piano primo da: soggiorno, cucina, corridoio, bagno, ripostiglio, due camere, terrazzo. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con persiane, il riscaldamento autonomo con caldaia a gas.



1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **197,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974

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

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficienti condizioni di manutenzione, necessita di risistemazione esterna ed interna.

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

Cancello	materiale: ferro
Infissi esterni	materiale: legno protezione: persiane
Pareti esterne	rivestimento: Intonaco tinteggiato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica
Scale	rivestimento: graniglia di marmo

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale
Gas	
Idrico	tipologia: sottotraccia

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

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



Riscaldamento:

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

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori	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
Locali sgombero (p.t.)	sup lorda di pavimento	70,00	0,35	24,50
Loggia (p.t.)	sup lorda di pavimento	10,00	0,35	3,50
Locale sgombero (p.t.)	sup lorda di pavimento	7,00	0,20	1,40
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Terrazzo (p.1)	sup lorda di pavimento	22,00	0,25	5,50
		197,00		122,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2023

Zona: Centrale/Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 710



Pertinenze

A

1. cortile esclusivo Identificato al n. mapp.371
 Posto al piano terra
 Sviluppa una superficie complessiva di 200 circa mq
 Destinazione urbanistica: sedime pertinenziale (area urbana)
 Valore a corpo: € 5000

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Locale ad uso garage al piano terra facente parte del fabbricato principale ad uso locale di sgombero ed abitazione. Il portone di ingresso è in ferro a due ante, il pavimento in battuto di cemento, le pareti intonacate.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in sufficienti condizioni di manutenzione, necessita di risistemazione esterna ed interna.

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

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro**

Rivestimento materiale: **intonaco di cemento**



Impianti:

Elettrico

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

Esiste impianto elettrico	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
Garage (p.t.)	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2023

Zona: Centrale/Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570



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 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 I sem. '23); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere 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 Frugarolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '23);

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

Annunci immobiliari di privati e agenzie su immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.);

Valore medio di mercato prudenziale 600,00 €/mq (immobile da ristrutturare).



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso cortile esclusivo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.740,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali sgombero (p.t.)	24,50	€ 600,00	€ 14.700,00
Loggia (p.t.)	3,50	€ 600,00	€ 2.100,00
Locale sgombero (p.t.)	1,40	€ 600,00	€ 840,00
Abitazione (p.1)	88,00	€ 600,00	€ 52.800,00
Terrazzo (p.1)	5,50	€ 600,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.740,00
Valore corpo			€ 73.740,00
Valore Pertinenze			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 78.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.740,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage (p.t.)	27,00	€ 400,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.800,00
Valore corpo			€ 10.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.800,00

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 economico [A3] con annesso cortile esclusivo	122,90	€ 78.740,00	€ 78.740,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00

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%)	€ 17.908,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.250,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima (casa indipendente) risulta distinta ed indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche, pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del fabbricato stesso

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.382,00
---	--------------------



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:
21-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli

