
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **176/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Mercoledì 13 Dicembre 2023 - ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandria c.n. 60 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] - proprietaria
1000/1000, foglio 10, particella 133, subalterno 11, indirizzo Via Alessandria, c.n. 60 , piano S1 - 2 ,
comune Strevi, categoria A/2, classe 1, consistenza Vani 4,50, superficie mq. 73,00, rendita € €. 232,41

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandria c.n. 60 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandria c.n. 60 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandria c.n. 60 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale

Creditori Iscritti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: Via Alessandria c.n. 60 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandria c.n. 60 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandria c.n. 60 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Corpo: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alessandria c.n. 60 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Valore complessivo intero: 24.000,00

Beni in **Strevi (AL)**
Via Alessandria c.n. 60

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione residenziale condominiale

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

Data di presentazione: 10-07-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 15019, Via Alessandria, c.n. 60

Note: Trattasi di unità immobiliare posta al secondo piano di fabbricato condominiale con cantina pertinenziale in piano seminterrato

Quota e tipologia del diritto

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietaria esclusiva 1000/1000,

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 10, particella 133, subalterno 11,
Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 60, piano S1 - 2,
Categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,50, superficie mq. 73,00,
Rendita €. 232,41

Derivante da:

NCEU: Denuncia di variazione prot. AL0210726 del 09/07/2012 per diversa distribuzione spazi interni e variazione di toponomastica.

NCEU: Denuncia di fabbricato urbano prot. 20/1994 del 22/04/1994

NCT: atto di aggiornamento per tipo mappale prot. 11956 / 1994 del 19/04/1994: E.U. di mq. 2.600,00

Confini:

Unità immobiliare residenziale posta al secondo piano

NORD: Altra U.I.U.

EST: vano scala condominiale

SUD: altra U.I.U. e vuoto su piano primo

OVEST: vuoto su cortile condominiale

Locale pertinenziale destinate a cantina in piano primo sottostrada

NORD: corridoio comune condominiale

EST: altra U.I.U.

SUD: vano scala condominiale

OVEST: altra U.I.U.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

La situazione catastale non risulta essere conforme all'effettivo stato dei luoghi, verificato durante l'accesso, in relazione alla avvenuta demolizione di una tramezza interna, di separazione tra locale cucina / soggiorno e vano ingresso. Necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria Territorio, di nuovo atto di aggiornamento NCEU con denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni, relativamente alla U.I.U. di cui a Foglio 10 Particella 133 Sub.11 del Comune di Strevi, per le difformità ivi indicate, circa l'esatta rappresentazione della reale consistenza dell'immobile. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €.600,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato condominiale edificato negli anni 70/80, posta al secondo piano, con cantina pertinenziale in piano seminterrato; il fabbricato è ubicato in fascia periferica rispetto al concentrico del Comune di Strevi, caratterizzata dalla presenza di fabbricati prettamente ad uso residenziale ed insediamenti agricoli; l'area insediativa risulta urbanizzata, con presenza sia di servizi essenziali (linea elettrica, acquedotto, fognatura pubblica), che a carattere secondario (trasporti pubblici, aree a verde, viabilità ed illuminazione pubblica).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Acqui Terme, Nizza Monferrato, Alessandria, Genova.

Attrazioni paesaggistiche:

Strevi sorge alla base, ed alla sommità, del contrafforte che borda la piana di sponda sinistra del fiume Bormida, ad una trentina di chilometri dal capoluogo Alessandria ed a sette da Acqui Terme.

Il nucleo principale è costituito dai due borghi, Superiore ed Inferiore, o più semplicemente, come dicono gli Strevesi, di Sopra e di Sotto (Borg ad sura e Borg ad suta). Gli insediamenti più recenti si sono sviluppati anche a nord e a sud dell'abitato più antico, lungo l'ex Strada Statale 30 che passa proprio in mezzo ai due borghi. Questi insediamenti (uno denominato "il Girasole", l'altro come la zona "delle piscine", per la presenza di una struttura di balneazione aperta al pubblico in estate) sono diventati molto più tranquilli e vivibili per la costruzione di una variante che aggira il paese, diminuendo drasticamente il traffico veicolare.

I pendii soleggiati di Strevi sono noti per la loro produzione viticola, dedicata alla produzione di vini.

Attrazioni storiche:

È probabile che il primo agglomerato urbano di Strevi risalga all'epoca romana e tragga il nome da "Septemviri" (un importante collegio sacerdotale romano); era situato nella zona pianeggiante della Levata e, successivamente, nel "Borgo Inferiore", che sorge in prossimità della via "Emilia Scauri", la strada che nel I secolo a.C. congiungeva Vado Ligure a Tortona.

La prima citazione ufficiale di Strevi come "Septevro" si trova sulla Charta di fondazione dell'Abbazia di S. Quintino di Spigno Monferrato e risale al 991. Nel periodo delle lotte tra le Diocesi di Alessandria e di Acqui, Strevi godette di una certa autonomia, reggendosi con governo consolare, si trasformò in vero e proprio Comune intorno al 1259, epoca in cui venne anche edificata una struttura fortificata denominata "castrum".

Nel 1334 passò sotto la dominazione dei Paleologi, marchesi di Monferrato, che poi cedettero il feudo ai Della Rocchetta. Nel 1446 passò ai Valperga; nel 1594 ai Serra di Genova e poi ai Savoia. Nel 1799, Strevi fu uno dei principali centri della resistenza agli invasori d'Oltralpe: gli strevesi conquistarono temporaneamente Acqui e presero in ostaggio il Vescovo, procedendo alla volta di Alessandria per cacciarne i Francesi; la ribellione fu però soffocata nel sangue. In quel periodo andò bruciata gran parte del materiale dell'archivio storico.

Le fortificazioni oggi visibili risalgono al XV secolo; all'epoca la comunità strevese viveva prevalentemente all'interno delle mura ed era governata dal Castellano e da tre Consiglieri.

Il CASTELLO, molto rimaneggiato nel corso dei secoli e ora sede municipale, mostra tracce dell'epoca medioevale soprattutto nelle cantine, recentemente restaurate ed adibite a museo-enoteca, e nella base di una torre quadrangolare risalente al Seicento. Nell'elegante Sala del Consiglio è conservato un monumentale camino in pietra fatto installare dai Conti Valperga e recante il loro stemma. In origine il Castello aveva quattro torri angolari di cui rimangono i resti sul lato nord.

LE MURA del Borgo Superiore. Della cinta muraria del XV secolo si conservano due torri, l'ingresso con archivolto è del XVII secolo. Anticamente sul lato nord del borgo si apriva, tra il muraglione del castello e la chiesa parrocchiale, la porta che immetteva al Borgo Inferiore.

In ottimo stato di conservazione è il PONTE tardomedievale che attraversava il fossato difensivo a sud.

La CHIESA PARROCCHIALE DI SAN MICHELE ARCANGELO fu riedificata nei secoli XVII e XVIII sull'antica chiesa del XV secolo, di cui rimane traccia nella base del campanile e nel frontespizio di un tabernacolo posto in sacrestia. L'abside ha le fondamenta su un torrione difensivo preesistente, che in origine era collegato ad un altro simile posto a sud-est. La facciata della chiesa è in stile rococò-neoclassico e l'interno è decorato da affreschi di metà Ottocento.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati relativi ai corpi: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio ACETO Armando con studio in Casale Monferrato in data 22/04/1999 ai nn. 144163/11947;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 18/05/1999 ai nn. 2145/346;

Importo ipoteca: £. 150.000.000;

Importo capitale: £. 75.000.000;

Note:

Durata: 15 anni

Immobili interessati NCEU Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 1333 sub. 11

ANNOTAZIONE

Viene richiamata formalità successiva per Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 27/03/2019 ai nn. 135/1331.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Tribunale di Acqui Terme in data 14/02/2003 ai nn. 103/2003

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 18/02/2003 ai nn. 890/635;

Note:

Immobili interessati N.C.E.U. Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 133 sub. 11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e del D.Lgs 46/99 a rogito di CARALT s.p.a. in data 05/04/2005 ai nn. 521/2005;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 14/04/2005 ai nn. 1973/444;

Importo ipoteca: € 38.248,46;

Importo capitale: € 19.124,23;

Note:

Immobili interessati N.C.E.U.: Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 133 sub. 11.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Acqui Terme in data 16/05/2012 ai nn. 410/2012

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 24/05/2012 ai nn. 1869/1452;

Note:

Immobili interessati N.C.E.U.: Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 133 sub. 11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Rinnovazione attiva [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione di garanzia di mutuo a rogito di Notaio ACETO Armando con studio in Casale Monferrato in data 22/04/1999 ai nn. 144163/11947;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 27/03/2019 ai nn. 1331/135;

Importo ipoteca: € 77.468,53;

Importo capitale: € 38.734,27;

Note:

Immobili interessati N.C.E.U. Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 133 sub. 11.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di UNEP - Tribunale di Alessandria in data 27/06/2023 ai nn. 3086

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/07/2023 ai nn. 3571/2987;

Note:

Immobili interessati N.C.E.U. Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 133 sub. 11.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: VEDI CORRISPONDENZA CON AMMINISTRATORE “

Condominio PRIMAVERA “ del 08/09/2023 – unità resa non pagante dall’esercizio 2020

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

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:

Dati relativi ai corpi: Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale

Titolare/Proprietario:

dal 22/04/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

██ - proprietà 1000/1000.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio ACETO Armando con studio in Casale Monferrato, in data 22/04/1999, ai nn. 144162/11946;

Trascritto a Acqui Terme, in data 18/05/1999, ai nn. 2144/1566.

Note:

La ██████████ acquista la piena proprietà per la quota di 1000/1000 dai ██████████ relativamente all'immobile così identificato: NCEU - Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 133 sub. 11.

Nella vendita è e compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio (ex art. 1117 C.C.) con corrispondente partecipazione alle spese comuni.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 35 / 72

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Nulla Osta Edilizio

Per lavori: Costruzione fabbricato uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/11/1972 al n. di prot. 2842

Rilascio in data 02/12/1972 al n. di prot.

Numero pratica: n. 15 / 74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera per costruzione condominio

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/04/1974 al n. di prot. 796

Rilascio in data 24/04/1974 al n. di prot.

Numero pratica: n. 37 / 77

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera per costruzione condominio

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/1977 al n. di prot. 1142

Rilascio in data 28/06/1977 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/08/1977 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Sono state accertate alcune difformità circa la diversa distribuzione degli ambienti interni, costituenti la U.I.U., non di carattere strutturale. Ai fini dell'eventuale regolarizzazione delle situazioni difformi accertate sopra elencate, ai sensi del D.P.R. 380 / 2001 T.U.E. – art. 36 e 37, è ammessa la sanatoria mediante predisposizione di pratica edilizia CILA, con pagamento della sanzione amministrativa minima indicata in €1.000,00 – salvo diversa quantificazione al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia – oltre a diritti di segreteria di €100,00

Viene quindi quantificata una spesa globale, inclusi gli oneri professionali di progettazione, pari ad €2.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 03 del 10/04/2012
Zona omogenea:	Aree di tipo B1 - residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Variante al PRGI - Adeguamento UNESCO ai sensi della L.R. n. 01/2007 - D.G.R. 05 Luglio 2010, n. 32-287 B.U. - n. 29 del 22/07/2010. - Vedi stralcio N.T.A. allegate -

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**
di cui al punto **Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale**

Trattasi di unità immobiliare posta in piano quarto di fabbricato condominiale costruito in epoca non recente - anni 70 / 80 - elevato a 6 piani fuori terra, oltre che al sottotetto accessibile esclusivamente per semplice ispezione / manutenzione della copertura, ed un piano seminterrato ed una cantina e box pertinenziali, ed area scoperta destinata a parcheggio / area di manovra riservata.

Il fabbricato è posto in prima fascia periurbana del Comune di Strevi, in area periferica rispetto al centro storico, con presenza di attività commerciali a poca distanza a varia destinazione e servizi pubblici, con accesso diretto dalla sede stradale pubblica di Via Alessandria corrente sul Fronte Ovest.

Per quanto all'accesso principale al fabbricato è praticato da ampio androne condominiale dal quale si sviluppa vano scala di accesso ai piani, nonché accesso allo ascensore di servizio.

Le rifiniture sono di carattere economico con pavimentazione gettata in scaglie di marmo, rivestimento pareti verticali mediante intonacatura con soprastante tinteggiatura; serramenti di accesso costituiti da portone pedonale in intelaiatura di alluminio con vetri semplici, finestre a servizio del vano scala in intelaiatura metallica con vetri semplici, rivestimento scala per alzate e pedate in lastre di marmo con balaustra di protezione in ferro.

In dettaglio, il fabbricato condominiale è realizzato con struttura portante verticale C.A. (monoblocco quota piano 1° sottostrada e pilastrata per il restante sviluppo in altezza); solaio interpiano in latero-cemento; tetto di copertura con orditura in travature di legno e soprastante manto in tegole; tamponamenti perimetrali in mattoni di laterizio, con rifinitura superfici esterne in vista, rivestite con tessere di gres - ormai in avanzato stato di vetustà -; non risulta la presenza di nessuna tipologia di isolamento termico addossata alle superfici delimitanti l'involucro perimetrale del fabbricato.

Nello specifico, per quanto alla U.I.U. oggetto di stima, l'accesso viene praticato attraverso portoncino caposcala in legno non blindato posto a sx dell'impianto ascensore condominiale; la consistenza dell'alloggio è così composta: ampia zona ingresso con corridoio distributore a servizio di locale soggiorno con zona cottura, n°.2 camere e bagno singolo (mancante di alcuni sanitari), n°.2 balconi con affaccio sui fronti Sud ed Ovest; rifiniture di carattere corrente economico con pavimentazione gettata con scaglie di marmo per il corridoio, in piastrelle di monocottura internamente ai vani, rivestimenti alle pareti in ceramica per bagni e cucina; intonacatura su pareti non rivestite e soffitti con tinteggiatura; serramenti interni per porte in legno con specchiature opache esterni in legno con vetri semplici e tapparelle in legno.

Impiantistica di dotazione: luce - forza per linea prese ed illuminazione, linea antenna TV centralizzata, circuito idrico sanitario per acqua calda / fredda e scarico a servizio del locale bagno e cucina - apparecchiature igienico sanitarie presenti, lavabo a colonna, bidet e wc, con cassetta di cacciata incassata, piatto doccia con box idromassaggio, boiler elettrico per ACS (capacità 80 lt.); per quanto al riscaldamento l'alloggio è dotato di impianto autonomo con generatore alimentato a gas metano, posto sul balcone pertinenziale; dentro ai locali abitativi sono installati radiatori di idoneo dimensionamento.

I terrazzi pertinenziali di apprezzabile metratura, presentano rifiniture correnti con bordature in lastre di pietra di travertino, tessere per esterni in grès e balaustra di delimitazione in ferro. L'U.I.U. ha come pertinenza un piccolo locale ad uso cantina posto in piano 1° sottostrada, delimitato da semplici murature di tramezza in mattoni forati intonacati e porta di accesso metallica.

Superficie complessiva lorda alloggio di circa mq 69,00

Superficie balconi pertinenziali di circa mq. 12,00

Superficie complessiva lorda cantina pertinenziale di circa mq. 3,00

Condizioni generali dell'immobile:

Nel complesso i vani di abitazione si presentano in precarie condizioni di conservazione.

Si è riscontrata la presenza di alcune situazioni di ammaloramento delle murature perimetrali per la presenza di umidità e muffe sulle superfici intonacate interne in corrispondenza dei risvolti superiori tra murature verticali e soffitti, nonché screpolature delle tinte sulle restanti pareti.

Sarà necessario al fine del riutilizzo dell'U.I.U. attualmente sfitta, procedere alla revisione di tutti gli apparati impiantistici di servizio con particolare riguardo per quanto alla riattivazione dello approvvigionamento del gas metano, oggi mancante del gruppo contatore ed alla installazione di interruttore salvavita a servizio dello impianto elettrico, il tutto in conformità alle vigenti disposizioni normative di Legge.

Anche per i serramenti esterni (finestre / portefinestre) sarà opportuno attivarsi per la verifica ed il ripristino delle relative funzionalità specie per quanto ai soprastanti cassonetti ed avvolgibili in legno.

I terrazzi presentano situazioni di avanzato deterioramento delle rifiniture in superficie con distacchi di porzioni delle pavimentazioni e consistente degrado delle balaustre / ringhiere in ferro; sarà quindi necessario procedere all'attuazione dei necessari interventi finalizzati al risanamento delle strutture e ripristino delle rifiniture.

In ragione di quanto esposto si considera un deprezzamento del valore globale dell'immobile pari al 25% dell'importo di stima.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali di abitazione in piano secondo	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00
Balconi	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
Locale cantina pertinenziale	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
		84,00		74,10

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: II-2022

Zona: Strevi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 620,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

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

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Strevi.

I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze sia per quanto riguarda i fabbricati che i terreni di pari destinazione e condizione.

In particolare, risulta di poco pregio sia l'ubicazione sia la tipologia dell'immobile.

La valutazione ha quindi risentito in modo importante, non solo della condizione dello stabile ma anche della attuale difficoltà di commercializzazione del bene stesso per le cause sopra riportate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme - Alessandria;
Uffici del registro di Acqui Terme - Alessandria;
Ufficio tecnico di Strevi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni OMI
Semestre II - 2022
Provincia di Alessandria
Comune di Strevi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Periferica
Residenziale
Abitazione civile
Valore Unitario MAX: €/mq. 760,00
Valore Unitario MIN: €/mq. 620,00;

Altre fonti di informazione: Agenzia immobiliari locali - riviste di settore - annunci di vendita immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.595,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali di abitazione in piano secondo	69,00	€ 500,00	€ 34.500,00
Balconi	3,60	€ 200,00	€ 720,00
Locale cantina pertinenziale	1,50	€ 250,00	€ 375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.595,00
Valore corpo			€ 35.595,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.595,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.595,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare di civile abitazione residenziale condominiale	Abitazione di tipo civile [A2]	74,10	€ 35.595,00	€ 35.595,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Abbattimento del 25% sul valore globale in relazione allo effettivo stato dei luoghi	€ -8.898,75
Regolarizzazione catastale per aggiornamento esatta rappresentazione grafica U.I.U.	€ -600,00
Regolarizzazione edilizio urbanistica - sanatoria diversa distribuzione spazi interni	€ -2.000,00
Arrotondamento per difetto	€ -96,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.000,00
---	--------------------

Acqui Terme, li 24/10/2023

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

Fabrizio Grillo

