

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **8/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Roberto Guerra
Codice fiscale: GRRRRT64E14A182F
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 ALESSANDRIA
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: roberto.guerra@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA VALMIGLIARO 10 - FRAZ. VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 15,
particella 106, subalterno 10, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VALMIGLIARO DI VALMADONNA 12, piano 2, comune alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 VANI, superficie 77 MQ., rendita € 271,14

Corpo: B

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

, foglio 15,
particella 106, subalterno 20, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VALMIGLIARO DI VALMADONNA 12, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4^, consistenza 15 MQ., superficie 18 MQ., rendita € EURO 26,34

2. Stato di possesso

Bene: VIA VALMIGLIARO 10 - FRAZ. VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VALMIGLIARO 10 - FRAZ. VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VALMIGLIARO 10 - FRAZ. VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA VALMIGLIARO 10 - FRAZ. VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA VALMIGLIARO 10 - FRAZ. VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VALMIGLIARO 10 - FRAZ. VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA VALMIGLIARO 10 - FRAZ. VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 36.285,48

Beni in Alessandria (AL)
Località/Frazione FRAZ. VALMADONNA
VIA VALMIGLIARO 10

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 01-02-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZ. VALMADONNA, VIA VALMIGLIARO 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 15, particella 106, subalterno 10, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VALMIGLIARO DI VALMADONNA 12, piano 2, comune alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 VANI, superficie 77 MQ., rendita € 271,14

Derivante da: VARIAZIONE del 16/02/1999 in atti dal 16/02/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. B00624.1/1999), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2003 Pratica n.236034 in atti dal 10/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20482.1/2003), VARIAZIONE del 21/05/2008 Pratica n. AL0153174 in atti dal 21/05/2008 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 7594.1/2008), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2008 Pratica n.AL0288455 in atti dal 30/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15822.1/2008), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/04/2015 Pratica n.AL0095477 in atti dal 28/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42445.1/2015), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/08/2015 Pratica n.AL0157983 in atti dal 11/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- D'UFFICIO (n. 62503.1/2015), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2020 Pratica n.AL0045245 in atti dal 17/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10062.1/2020).

Confini: Lato Nord su ballatoio d'accesso sub 12 BCNC, Lato Est con subalterno 11 altra ditta, Lato Sud vuoto su subalterni 3-4 altra ditta, Lato Ovest con subalterno 9 altra ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: FRAZ. VALMADONNA, VIA VALMIGLIARO 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 15, particella 106, subalterno 20, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VALMIGLIARO DI VALMADONNA 12, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 15 MQ., superficie 18 MQ., rendita € EURO 26,34

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/05/2008 Pratica n. AL0154340 in atti dal 22/05/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2078.1/2008), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2009 Pratica n.AL0141540 in atti dal 22/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7487.1/2009), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/04/2015 Pratica n.AL0095487 in atti dal 28/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42455.1/2015), VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/08/2015 Pratica n.AL0157993 in atti dal 11/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-D'UFFICIO (n. 62513.1/2015), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2020 Pratica n.AL0045255 in atti dal 17/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10071.1/2020).

Confini: LATO NORD MAPP. 282 ALTRA DITTA, LATO EST SUBALTERNO 25 ALTRA DITTA, LATO SUD CORTE COMUNE SUB. 24, LATO OVEST SUBALTERNO 23 ALTRA DITTA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: VALENZA PO.

Attrazioni paesaggistiche: CENTRO TURISTICO VALMILANA.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA VALMIGLIARO 10

Libero

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), VIA VALMIGLIARO 10

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Alessandria in data 18/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 189792,00; Importo capitale: € 126528,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/01/0204 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Alessandria in data 18/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 189792,00; Importo capitale: € 126528,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/01/0204 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 civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA VALMIGLIARO 10

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

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), VIA VALMIGLIARO 10

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/02/2000 . In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2000 al 07/07/2006 . 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 07/07/2006 al 18/12/2008 . 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.

Note: Annotazione a trascrizione n. 1362 del 21/09/2006 derivante da cancellazione condizione sospensiva.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/2008 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 04/02/2000 . In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/2000 al 07/07/2006 . 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 07/07/2006 al 18/12/2008 . 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.

Note: Annotazione a trascrizione n. 1362 del 21/09/2006 derivante da cancellazione condizione sospensiva.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/2008 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 civile [A2] sito in frazione: FRAZ. VALMADONNA, VIA VALMIGLIARO 10

Numero pratica: D63551

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: OPERE INTERNE ED ESTERNE IN VIA VALMIGLIARO N.10 FR. VALMADONNA

Presentazione in data 10/08/2006 al n. di prot. 64040/2006

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZ. VALMADONNA, VIA VALMIGLIARO 10

Numero pratica: D71033

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZ. VALMADONNA, VIA VALMIGLIARO 10

Numero pratica: D83216

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 64/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. D83216

Abitabilità/agibilità in data 16/06/2008 al n. di prot.

NOTE: DENUNCIA DI ULTIMAZIONE LAVORI IN DATA 02/05/2008 PRESENTATA IL 12/06/2008 PROT. 46990.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: FRAZ. VALMADONNA, VIA VALMIGLIARO 10

Numero pratica: D71033

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Presentazione in data 28/02/2008 al n. di prot. 64

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: FRAZ. VALMADONNA, VIA VALMIGLIARO 10

Numero pratica: D83216

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 64/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. D83216

Abitabilità/agibilità in data 16/06/2008 al n. di prot.

NOTE: DENUNCIA DI ULTIMAZIONE LAVORI IN DATA 02/05/2008 PRESENTATA IL 12/06/2008 PROT. 46990. LA POSIZIONE DEI POSTI AUTO VIENE TRASLATATA RISPETTO AL PRECEDENTE PERMESSO DI COSTRUIRE N. 64/2008.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 36-29308 pubblicata sul BUR il 16/02/2000 e successive modifiche
Zona omogenea:	Individuazione di edifici esistenti in aree agricole ad uso extragricolo - aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	N.t.a. articoli n. 47 - 45
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:	0.02 mc./mq.
Rapporto di copertura:	60 %
Altezza massima ammessa:	6,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 36-29308 pubblicata sul BUR il 16/02/2000 e successive modifiche
Zona omogenea:	Individuazione di edifici esistenti in aree agricole ad uso extragricolo - aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	N.t.a. articoli n. 47 - 45
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:	0.02 mc./mq.
Rapporto di copertura:	60 %
Altezza massima ammessa:	6,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Trattasi di alloggio sito al secondo piano di un complesso immobiliare comprendente altre quattordici unità abitative, disposte su tre piani fuori terra, di cui diverse di queste non sono abitate e non sono coordinate da un amministratore condominiale che gestisca le parti comuni le quali non risultano in buono stato di manutenzione, così come la copertura in coppi che presenta un notevole stato di deterioramento del materiale di cui è composto. L'abitazione è ben rifinita e presenta discreti materiali nei pavimenti, nel bagno e nel sottotetto che è in legno, a mansarda doppio spiovente, con trave centrale portante lamellare. Da segnalare che per l'impianto di riscaldamento e acqua calda, presente, non è stata installata od asportata la caldaia, sita con accesso esterno all'abitazione.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,29**E' posto al piano: **SECONDO**ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30 **MEDIA**

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: misto muratura-c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: COPPI IN COTTO coibentazione: LANA DI VETRO condizioni: pesime
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
-----------	---

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e gres**
 recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente**
 condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
 condizioni: **sufficienti**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	manca della caldaia

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si al-

legano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALI PRINCIPALI	sup reale lorda	73,27	1,00	73,27
TERRAZZO COPERTO	sup reale lorda	4,02	0,40	1,61
		77,29		74,88

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Trattasi di una tettoia ad una falda, chiusa su tre lati ed una serie di pilastri tondi frontali in cemento armato, così come tutta la struttura, comprendente dieci posti auto complessivi di pari dimensioni. La copertura in coppi presenta un notevole stato di deterioramento del materiale di cui è composto, la pavimentazione è in elementi autobloccanti così come il piazzale antistante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: TERRA

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3.20 media
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **COPPI IN COTTO** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto coperto	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI ALESSANDRIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI ed Agenzie "Immobiliare.it";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, in ville e villini stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 510,00 Massimo euro/mq. 760,00

Box auto, stato conservativo Normale, Valore di mercato Minimo euro/mq. 250,00 Massimo euro/mq. 350,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.188,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALI PRINCIPALI	73,27	€ 510,00	€ 37.367,70
TERRAZZO COPERTO	1,61	€ 510,00	€ 821,10

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.188,80
Valore corpo	€ 38.188,80
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.188,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.188,80

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto coperto	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.500,00
Valore corpo	€ 4.500,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.500,00

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 civile [A2]	74,88	€ 38.188,80	€ 38.188,80
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (€ 6.403,32

min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.300,00

Allegati

- 1)Elaborato grafico di rilievo
- 2)Documenti catastali
- 3)Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale
- 4)Fotografie
- 5)Documenti Comunali

Data generazione:

09-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Guerra