
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUAZZOTTI ENERGIA S.R.L.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **226/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-10-2024 ore 11:00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio con
posto auto

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Borsano
Codice fiscale: BRSLN73C68A182Y
Studio in: via Firenze 14 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-253787
Email: ale.borsano@libero.it
Pec: alessandra.borsano@archiworldpec.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Galimberti n. 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con posto auto

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Comune di Alessandria con sede ad Alessandria (CF 00429440068) per il diritto di proprietà per l'area

per il diritto di Proprietà Superficaria per 1/1

Comune Alessandria, foglio 131, particella 6, subalterno 7, indirizzo Via Duccio Galimberti n. 11, scala A, interno 2, piano S1-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 78 mq, rendita € 488,05

Corpo: B

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

Comune di Alessandria con sede ad Alessandria (CF 00429440068) per il diritto di proprietà per l'area

per il diritto di Proprietà Superficaria per 1/1

Comune Alessandria, foglio 131, particella 6, subalterno 62, indirizzo Via Duccio Galimberti n. 5, interno 62, piano S1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 50,35

2. Stato di possesso

Bene: Via Galimberti n. 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con posto auto

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: Via Galimberti n. 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con posto auto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Galimberti n. 11 - Alessandria (AL) - 15121

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Beni in Alessandria (AL)
Località/Frazione
Via Galimberti n.11

Lotto: 001 - Alloggio con posto auto

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 civile [A2] sito in Via Galimberti n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

Comune di Alessandria con sede ad Alessandria (CF 00429440068) per il **diritto di proprietà** per l'area

Note: La già citata convenzione tra il Comune di Alessandria e UNI-CAPi prevede la possibilità di rinnovo del diritto di superficie per altri 99 anni a fronte del pagamento di un corrispettivo indicato nella convenzione stessa.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per il diritto di Proprietà Superficiaia per 1/1,

Comune di Alessandria con sede ad Alessandria (CF 00429440068) per il diritto di proprietà per l'area

Comune Alessandria, foglio 131, particella 6, subalterno 7, indirizzo Via Duccio Galimberti n. 11, scala A, interno 2, piano S1-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superfide 78 mq, rendita € 488,05

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,70/1000 del Condominio CRC e 7,35/1000 del Supercondominio Galimberti

Confini: Vuoto su cortile comune, vano scala comune identificato con il sub 3, subalterni 118 e 8 stesso foglio e mappale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Galimberti n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Diritto di superficie

Cod. Fiscale

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Comune di Alessandria con sede ad Alessandria (CF 00429440068) per il **diritto di proprietà per l'area**

Note: La già citata convenzione tra il Comune di Alessandria e UNI-CAPI prevede la possibilità di rinnovo del diritto di superficie per altri 99 anni a fronte del pagamento di un corrispettivo indicato nella convenzione stessa.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per il diritto di Proprietà Superficaria per 1/1,

Comune di Alessandria con sede ad Alessandria (CF 00429440068) per il diritto di proprietà per l'area

comune Alessandria, foglio 131, particella 6, subalterno 62, indirizzo Via Duccio Galimberti n. 5, interno 62, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 50,35

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Vedasi millesimi alloggio

Confini: Corridoio comune/area di manovra identificato con il sub 3, sub 63 stessi foglio e mappale, terrapieno a due lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni si trovano nel fabbricato condominiale denominato Condominio C.R.C. di Via Galimberti n. 5-7-9-11; tale fabbricato fa inoltre parte del Supercondominio Galimberti unitamente al fabbricato gemello sito in Via Galimberti n. 13-15-17-19. In merito al fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di esecuzione, di accordo con la UNI CAPI Società Cooperativa si espone quanto segue: - Sull'area oggetto dell'intervento realizzato dalla Cooperativa Unicapi, cooperativa a proprietà indivisa, è stato realizzato l'edificio comprendente 56 alloggi, oltre alle relative autorimesse, costruito in conformità al nulla osta rilasciato dal Comune di Alessandria in data 23 febbraio 1976 n. 53 riconosciuto abitabile ed agibile con provvedimento del Comune di Alessandria in data 31 maggio 1993. (vedasi paragrafo relativo alla conformità urbanistico-edilizia); - L'intervento è stato realizzato usufruendo dei finanziamenti disposti dalle leggi: 27 MAGGIO 1975 N. 166 8 AGOSTO 1977 N. 513 L'ente finanziatore, nel caso corrente, corrisponde alla Regione Piemonte. - Il Comune di Alessandria, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 225 del 12 febbraio 1976, esecutiva, ha disposto la concessione del diritto di superficie a favore della Cooperativa Unicapi su area inserita in Piano di Zona 167 del Comune di Alessandria, si precisa che con la stessa deliberazione di determina il contenuto della convenzione. (vedasi convenzione allegata alla presente relazione). - Il Comune di Alessandria e la Cooperativa Unicapi hanno stipulato la convenzione, con la quale venne concessa in diritto di superficie alla Cooperativa Unicapi, l'area sita in Comune di Alessandria, in allora identificata con il mappale 6 (ex 6/b) del foglio 131, di are 42.80 ed attualmente (alla data dell'atto) identificata con il mappale 6 del foglio 131. - La durata del diritto di superficie sulle aree costituenti il lotto edificativo è stata stabilita in "99" anni, a decorrere dalla data della stipulazione della convenzione edilizia, con possibilità di rinnovo sino ad un massimo di altri "99" anni, a fronte del pagamento di un corrispettivo specificatamente indicato nella convenzione stessa. Ad oggi non risulta che sia stata richiesto un rinnovo del suddetto diritto, che quindi scadrà nel 2075. - I beni oggetto di esecuzione sono stati venduti all'esecutato da UNI CAPI, per il diritto di proprietà superficaria in quanto la Regione può concedere l'autorizzazione a cedere gli alloggi a determinate condizioni tra le quali, in particolar modo: Modificazione dello statuto e dell'atto costitutivo della società qualora non prevedano la possibilità di realizzare alloggi da assegnare, anche in proprietà individuale, Modificazione della convenzione comunale di cessione o di concessione dell'area, qualora non preveda l'assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate e l'attribuzione di un prezzo di cessione delle abitazioni (...) fatta avvertenza ed espressa precisazione che i Comuni,

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

nn. 201/2017; iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/06/2017 ai nn. 4051/543; importo ipoteca: € 5000,00; importo capitale: € 1531,30.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Galimberti n. 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 696,09 Condominio C.R.C.: € 220,95 Supercondominio Galimberti.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Messa in sicurezza e rifacimento balconi: rate in fase di emissione per tutto il 2024: 5.117,00 € - installazione addolcitore: 153,32 € - Spese per sostituzione caldaia: ultime due rate: 251,32 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Condominio C.R.C.: € 1.359,13 Supercondominio Galimberti € 653,92

Millesimi di proprietà: Condominio C.R.C.: 14,70/1000 proprietà; 47,91/1000 scala e ascensore Supercondominio Galimberti: int A-43 7,35/1000 proprietà ; 7,25/1000 riscaldamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì - L'accessibilità al piano dell'alloggio è permessa dalla assenza di salti di quota tra il vialetto e l'ingresso al piano piloty dove si trova l'ascensore [verificare luce minima netta di passaggio porta ascensore 75 cm per il completo abbattimento delle barriere architettoniche].

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non conosciuto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Presenza di regolamento condominiale di natura contrattuale

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Galimberti n. 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi quanto riportato per corpo A - alloggio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Presenza di regolamento condominiale di natura contrattuale

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

Titolare/Proprietario: COMUNE DI ALESSANDRIA (CF 00429440068) per il diritto di Proprietà su-perficiaria proprietario/i ante ventennio ad oggi in forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: UNI - C.A.P.I. SOC. COOPERATIVA proprietario/i ante ventennio al 04/12/2001 in forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Carlo Mussa di Alessandria, in data 24/11/1976, ai nn. 72785/12661; trascritto ad Alessandria, in data 26/11/1976, ai nn. 137429/139

Publicazione o riproduzione

Titolare/Proprietario: per il diritto di proprietà superficaria da UNI - C.A.P.I. Unitaria Cooperativa di Abitazione a Proprietà Indivisa - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede ad Alessandria (CF 00385040068) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria in data 04/12/2001, ai nn. 95597; trascritto ad Alessandria, in data 19/12/2001, ai nn. 9852/6665.

Note: Vedasi le condizioni riportate nella Sezione D della nota di trascrizione allegata alla presente relazione.

Continuità delle trascrizioni: Sì

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Galimberti n. 11**

Numero pratica: 53

Intestazione: COOP. UNI-CAPI

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 2 fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1976 al n. di prot. 53

Abitabilità/agibilità in data 31/05/1993 al n. di prot.

NOTE: in merito alla agibilità si riferisce che tale certificato era stato richiesto da UNI CAPI in data 13/11/1979; nell'atto di compravendita del 2001 a favore dell'esecutato, viene riportato che il fabbricato è stato "riconosciuto abitabile e agibile con provvedimento del Comune di Alessandria in data 31 maggio 1993.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000 n. 36-29308
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2 classe
Norme tecniche di attuazione:	Art 35 (aree residenziali della città di 2 classe) e art 51 bis (aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica)
Immobile soggetto a convenzione:	Sì

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Servizio igienico
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro e legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta blindata
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramico condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti Note: Dichiarazione di conformità non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Nessuna informazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite in Comune e al Catasto e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
Balconi	sup reale lorda	7,49	0,33	2,47
				3,27

Cantine	sup reale lorda	3,20	0,25	0,80
		90,60		81,90

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: secondo semestre 2023

Zona: Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 970

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

Posto auto pertinenziale all'alloggio di cui al corpo A, posto al piano interrato del fabbricato condominiale, accessibile dall'esterno mediante rampe separate di ingresso e uscita; risulta essere il primo posto auto della fila pertanto presenta due letti contro muro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Diritto di superficie

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 62;

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il bene si trova in un buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: porte automatiche da e per la pubblica via**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	Nelle parti comuni
---------------------------	--------------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite in Comune e al Catasto e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo semestre 2023

Zona: Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Posti auto coperti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 700



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

Poiché il diritto in capo all'esecutato è quello del DIRITTO DI SUPERFICIE, partendo dal valore commerciale dell'immobile, come sopra determinato, si procede come segue per calcolare la stima del diritto a tempo determinato:

Poiché non viene corrisposto alcun canone annuo in quanto il diritto era stato acquistato dall'esecutato con l'atto notarile di acquisto del 2001, il valore della proprietà superficaria si

Publicazione o riproduzione

calcola come segue

Vpp = valore piena proprietà alloggio: 81,90 mq x € 700/mq = € 57.330,00

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

n = numero di anni di durata del diritto superficario = 51

q = 1+r

Valore proprietà superficaria ALLOGGIO:

$Vpp * 1/(q^n) = € 57.330,00 \times 1/(1,0125^{51}) = € 57.330,00 \times 1/1,884285153244442 = € 30.425,33$
(€ 371,50/mq)

Vpp = valore piena proprietà posto auto: 13 mq x € 500/mq = € 6.500,00

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

n = numero di anni di durata del diritto superficario = 51

q = 1+r

Valore proprietà superficaria POSTO AUTO:

$Vpp * 1/(q^n) = € 6.500,00 \times 1/(1,0125^{51}) = € 6.500,00 \times 1/1,884285153244442 = € 3.450,00$
(€ 265,40/mq)

Totale Lotto 1: € 33.875,33 per il diritto di proprietà superficaria

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.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.330,00.

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

Poiché il diritto in capo all'esecutato è quello del DIRITTO DI SUPERFICIE, parte del valore di mercato dell'immobile, come sopra determinato, si procede come segue per calcolare la stima del diritto a tempo determinato:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Poiché non viene corrisposto alcun canone annuo in quanto il diritto era stato acquisito dall'esecutato con l'atto notarile di acquisto del 2001, il valore della proprietà superficaria si calcola come segue

Vpp = valore piena proprietà alloggio: 81,90 mq x € 700/mq = € 57.330,00

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

n = numero di anni di durata del diritto superficario = 51

q = 1+r

Valore proprietà superficaria ALLOGGIO:

Vpp * 1/(q^n) = € 57.330,00 x 1/(1,0125^51) = € 57.330,00 x 1/1,894 = € 30.425,33

(€ 371,50/mq)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	78,00	€ 700,00	€ 54.600,00
Balconi	3,30	€ 700,00	€ 2.170,00
Centina	0,80	€ 700,00	€ 560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo **€ 57.330,00**

Valore corpo **€ 57.330,00**

Valore Pertinente **€ 0,00**

Valore complessivo intero **€ 57.330,00**

Valore complessivo diritto e quota **€ 30.425,33**

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.500,00.

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

Poiché il diritto in capo all'esecutato è quello del DIRITTO DI SUPERFICIE, partendo dal valore commerciale dell'immobile, come sopra determinato, si procede come segue per calcolare la stima del diritto a tempo determinato:

Poiché non viene corrisposto alcun canone annuo in quanto il diritto era stato acquisito dall'esecutato con l'atto notarile di acquisto del 2001, il valore della proprietà superficaria si calcola come segue

Vpp = valore piena proprietà posto auto: 13 mq x € 500/mq = € 6.500,00

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

n = numero di anni di durata del diritto superficario = 51

q = 1+r

Valore proprietà superficaria POSTO AUTO:

Vpp * 1/(q^n) = € 6.500,00 x 1/(1,0125^51) = € 6.500,00 x 1/1,884 = € 3.450,00

(€ 265,40/mq)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.500,00
Valore corpo			€ 6.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	81,90	€ 57.330,00	€ 30.425,33
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 6.500,00	€ 3.450,00

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. (min.15%)	€ 5.081,30
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.013,00
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:	€ 26.781,03
---	-------------

Data generazione:

20-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Borsano

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione