PDF Eraser Free

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **36/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2024 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Menaccia n.41 - Fraz. Mandrogne - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
nato a il C.F. Proprieta' 1/1, foglio 279, particella 376, subalterno 1, indirizzo VIA CAI MENACCIA n. 29 Piano, piano T-1-2-S1, comune A182, categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, superficie 176, rendita € 388,38

foglio 279, particella 385, indirizzo VIA CAI MENACCIA n. 29 Piano, piano T-1, comune A182, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 78, rendita € 227,24

2. Stato di possesso

Bene: Strada Menaccia n.41 - Fraz. Mandrogne - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300

Corpo: A
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Menaccia n.41 - Fraz. Mandrogne - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Menaccia n.41 - Fraz. Mandrogne - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300

Corpo: A
Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

5. Comproprietari

Beni: Strada Menaccia n.41 - Fraz. Mandrogne - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Menaccia n.41 - Fraz. Mandrogne - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Menaccia n.41 - Fraz. Mandrogne - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Menaccia n.41 - Fraz. Mandrogne - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300
Valore complessivo intero: 84.760,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Fraz. Mandrogne**
Strada Menaccia n.41

Lotto: 001 - Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 16-02-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fraz. Mandrogne, Strada Menaccia n.41

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: nato a il C.F.
Proprieta' 1/1, foglio 279, particella 376, subalterno 1, indirizzo VIA CAI MENACCIA n. 29 Piano, piano T-1-2-S1, comune A182, categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, superficie 176, rendita € 388,38
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: mapp.267, Strada Menaccia, sedime pertinenziale, mapp.385
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: nato a il C.F.
Proprieta' 1/1, foglio 279, particella 385, indirizzo VIA CAI MENACCIA n. 29 Piano, piano T-1, comune A182, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 78, rendita € 227,24
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: mapp.268, mapp.267, mapp.376, sedime pertinenziale, mapp.389
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ristrutturazione, ampliamento, diversa distribuzione interna, frazionamento e fusione di unità immobiliari. Demolizioni e costruzioni di murature (piano terra e piano primo fusione tra le u.i.u. mapp.376 sub.1 e mapp.385), modifica alle porte e finestre dei prospetti.
Regolarizzabili mediante: Tipo mappale NCT - Variazione NCEU
Descrizione delle opere da sanare: Ristrutturazione, ampliamento, diversa distribuzione interna, frazionamento e fusione di unità immobiliari
Tipo mappale NCT: € 1.500,00
Variazione catastale NCEU: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi offerti dalla zona: Servizi primari e secondari Loc. Spinetta Marengo
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Principali collegamenti pubblici: Pullman 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Patria Lorenzo in data 11/07/2003 ai nn. 8668; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/07/2003 ai nn. 6414/1277; Importo ipoteca: € 185.600,00; Importo capitale: € 92.800,00; Note: relativamente all'unità immobiliare NCEU al Fg.279 mapp.376 sub.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e mapp.385 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 , relativamente all'unità immobiliare NCEU al Fg.279 mapp.385 per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1. Si segnala la riunione di usufrutto di in data 13-02-2006.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro , Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio Patria Lorenzo in data 11/07/2003 ai nn. 8668; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/06/2023 ai nn. 4894/546; Importo ipoteca: € 185.600,00; Importo capitale: € 92.800,00; Note: relativamente alle unità immobiliari NCEU al Fg.279 mapp.376 sub.1, mapp.385 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in qualità di terzo datore di ipoteca relativamente all'unità immobiliare NCEU al Fg.279 mapp.385 per il diritto di usufrutto. Si segnala la riunione di usufrutto di in data 13-02-2006.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Tribunale di Alessandria-UNEP in data 13/01/2024 ai nn. 6248 iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/02/2024 ai nn. 1013/752.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: immobile indipendente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Titolare/Proprietario: prop 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patria Lorenzo, in data 11/07/2003, ai nn. 8667; trascritto a Alessandria, in data 18/07/2003, ai nn. 6412/4344.
Note: Immobile identificato al NCEU al Foglio 279 mapp.376 sub.1.

Titolare/Proprietario: Romano Roberto prop. 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Patria Lorenzo, in data 11/07/2003, ai nn. 8667; trascritto a Alessandria, in data 18/07/2003, ai nn. 6413/4345.
Note: Immobile identificato al NCEU al Foglio 279 mapp.385.Riunione di usufrutto
in data 13-02-2006.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot.4466
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di tramezze
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 09/11/1977 al n. di prot. 4466
Rilascio in data 15/04/1977 al n. di prot.

Numero pratica: D33597
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Rifacimento copertura
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/07/2003 al n. di prot.
Rilascio in data 23/07/2003 al n. di prot. 55913

Numero pratica: 349
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: Ampliamento fabbricato sito in Mandrogne Via Cai Menaccia 29
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 12/03/2004 al n. di prot. 22069
Rilascio in data 09/06/2004 al n. di prot.

Numero pratica: D83197
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Completamento lavori di cui al permesso di costruire n.349 del 09/06/04
Oggetto: Ristrutturazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

Presentazione in data 28/03/2008 al n. di prot.
Rilascio in data 31/03/2008 al n. di prot. 25147

Numero pratica: D83621
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Costruzione locale caldaia mq.6,00 manutenzione straordinaria muro di cinta lato sud proprietà
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 21/08/2008 al n. di prot.
Rilascio in data 21/08/2008 al n. di prot. 66933

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizioni e costruzioni di murature (piano terra e piano primo fusione tra le u.i.u. mapp.376 sub.1 e mapp.385), diversa distribuzione interna, modifica alle porte e finestre dei prospetti (rapporti aeroilluminanti non rispettati) , modifiche al locale di sgombero/caldaia con costruzione di un w.c. abusivo di una soletta in legno con scala per accesso al piano superiore e di una cucina; il tutto in difformità al Permesso di Costruire N.349 del 09/06/2004 ed alla DIA D83621 del 21/08/08. All'interno del cortile (in stato di degrado e abbandono) vi sono inoltre tettoie precarie realizzate in tubi metallici da rimuovere.
Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
Importi stimati per spese tecniche, verifiche strutturali c.a., relazione sismica, sanzioni comunali: € 7.500,00
Oneri Totali: **€ 7.500,00**
Note: Importi di regolarizzazione con stima di massima, in quanto dovranno essere perfezionati sulla base di Permesso di Costruire in Sanatoria presentato in riferimento agli abusi realizzati, determinato della Commissione Edilizia. Per gli interventi strutturali dovrà essere valutata anche l'idoneità strutturale e pertanto potrebbe rendersi necessario un adeguamento degli stessi con ulteriori opere di consolidamento (al momento non stimabili).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che la sanatoria è subordinata alla verifica di idoneità strutturale e statica degli abusi realizzati nonchè al parere della Commissione Edilizia pertanto alcune opere potrebbero dover essere ripristinate alla situazione ante abuso.

7.2 *Conformità urbanistica:*
Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. 1990 Del C.C. n.8 del 26/01/99 (rett. CC n.60 del 30/08/99)
Zona omogenea:	Nuclei residenziali in aree agricole-zone di recupero
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art.38- art.63
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

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

Fabbricato indipendente su tre lati disposto su 2 piani f.t. ed 1 piano interrato composto da due unità immobiliari con locali di sgombero e sedime pertinenziale di circa mq.300, derivante dalla ristrutturazione con frazionamento e fusione dei mapp. 376 sub.1 e mapp.385. Il fabbricato è composto al piano terra da: ingresso su soggiorno-cucina, locale di sgombero (c.t.), corridoio, due camere, bagno, scala accesso piano interrato, cantina al piano interrato; al piano primo da: scala di accesso dal piano terra, cucina, tre camere, corridoio, bagno, ripostiglio. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in pvc senza oscuranti, gli impianti non sono stati ultimati (impianto di riscaldamento con caldaia a gas non funzionante). L'immobile risulta ristrutturato e non ultimato con interventi eseguiti in difformità al P.di C. n.349 del 09/06/04 (diversa distribuzione interna, modifica alle porte e finestre dei prospetti, interventi di demolizioni parziali di murature per le quali dovrà essere valutata anche l'idoneità strutturale) ed in difformità alla DIA D83621 del 21/08/08 (modifiche al locale di sgombero/caldaia con costruzione di un w.c. abusivo di una soletta in legno con scala per accesso al piano superiore e di una cucina). La realizzazione di porte e finestre di dimensioni differenti dal titolo edilizio concesso, comporta il mancato rispetto per alcuni vani dei rapporti aeroilluminanti (D.M. 05/07/75), le quali dovranno essere pertanto modificate. All'interno del cortile (in stato di degrado e abbandono) vi sono inoltre tettoie precarie realizzate in tubi metallici da rimuovere.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **370,00**
E' posto al piano: S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp.376 sub.1- mapp.385; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Immobile in scarse condizioni di manutenzione generale ed in stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi esterni	materiale: **Pvc**
Infissi interni	materiale: **legno tamburato**
Manto di copertura	materiale: **Coppo di grecia**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica**

Impianti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

Elettrico condizioni: **da ultimare**

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

Termico condizioni: **da ristrutturare**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	impianto non funzionante

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Locale sgombero c.t.(p.t.)	sup lorda di pavimento	40,00	0,35	14,00
Cantina (p.S1)	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
Locale sgombero (p.t.)	sup lorda di pavimento	45,00	0,20	9,00
		370,00		**291,75**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II-2023

Zona: Alessandria-Sobborghi Litta Parodi-Mandrogne-San G

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

Pertinenze
A

1. Cortile	Identificato al n. mapp.376-385 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 300 circa mq Destinazione urbanistica: cortile esclusivo (area urbana) Valore a corpo: **€ 3000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene

(vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo opportunamente rettificato; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '23); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

dove:
P0 = prezzo unitario ordinario;
Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;
Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui $Vm = P0 \cdot Sb$

dove :
Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;
P0 = prezzo unitario ordinario;
Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Alessandria;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '23);
Valori di riferimento Borsino Immobiliare;
Annunci immobiliari di privati e agenzie su immobiliare.it, idealista.it, casa.it;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
Valore medio di mercato prudenziale 400 €/mq (immobile in scarse condizioni di manutenzione da ristrutturare)

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.700,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione (p.t.)	110,00	€ 400,00	€ 44.000,00
Locale sgombero c.t.(p.t.)	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00
Cantina (p.S1)	8,75	€ 400,00	€ 3.500,00
Abitazione (p.1)	150,00	€ 400,00	€ 60.000,00
Locale sgombero (p.t.)	9,00	€ 400,00	€ 3.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 116.700,00
Valore corpo	€ 116.700,00
Valore Pertinenze	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 119.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 119.700,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	291,75	€ 119.700,00	€ 119.700,00

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%) € 23.940,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima risulta indivisibile per tipologia costruttiva, dimensioni, caratteristiche, ed abusi edilizi da regolarizzare, 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: **€ 84.760,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PDF Eraser Free

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:
03-06-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009