

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **209/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Barcaro
Codice fiscale: BRCFNC55A11L570X
Studio in: via Noce 17/a - 15048 Valenza
Telefono: 0131941956
Email: franco@robystudio.it
Pec: franco.barcaro@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

LOMISSIS nata a Valenza il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 34, particella 614, subalterno 20, indirizzo Viale Cellini, piano s1-3-4, comune Valenza, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 99, rendita € 852,15

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 50.000,00

Beni in **Valenza (AL)**

Località/Frazione

Piazza Gramsci, 12

Lotto: 001

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 Piazza Gramsci, 12

Note: Alloggio al piano terzo/quarto in condominio denominato "PEROSO" con annessa cantina piano interrato e solaio al sottotetto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: LOMISSIS nata a Valenza il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 34, particella 614, subalterno 20, indirizzo Viale Cellini, piano s1-3-4, comune Valenza, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 99, rendita € 852,15

Millesimi di proprietà di parti comuni: 207,440

Confini: VANO SCALA, ALTRA U.I., C.SO GARIBALDI, ALTRA U.I. E CORTE COMUNE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PLANIMETRIA DEPOSITATA NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO

Regolarizzabili mediante: DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Denuncia di variazione comprensiva di spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico formato da alloggio al piano terzo in condominio denominato "PEROSO"

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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 contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/11/1996 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 06/12/1996 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: € 150.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 29/10/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 165000,00; Importo capitale: € 110000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 11/12/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 25/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1060.

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: 2558.57. Spese condominiali esercizio 2022-23 € 2558,57

Millesimi di proprietà: 18,60 millesimi di proprietà su un totale di 997.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 19/11/1993 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/1962 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/04/1962 al n. di prot. 3666

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 123/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 04/12/1962 al n. di prot. 10631

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 126/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/06/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 18/01/1963 al n. di prot. 10710

Abitabilità/agibilità in data 01/10/1964 al n. di prot. 51/13840

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna

CILA in sanatoria comprensiva di spese tecniche e sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Del. C.C. n. 87 del 13/11/2013 |
| Zona omogenea: | AREE SATURE B4. |
| Norme tecniche di attuazione: | Sono le parti di territorio già edificato ed urbanizzato nelle quali la destinazione propria è quella residenziale. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'IMMOBILE, NEL SUO COMPLESSO, E' CONFORME ALLO STRUMENTO URBANISTICO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

ALLOGGIO, AL QUARTO, IN CONDOMINIO PROVVISIO DI ASCENSORE EDIFICATO NEL 1960 AGIBILITÀ DEL 1964 , COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, CAMERA E BAGNO, BALCONE LATO OVEST SU CORTILE INTERNO E BALCONE LATO EST SU C.SO GARIBALDI, CON ANNESSA CANTINA AL PIANO INTERRATO E SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO. RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**E' posto al piano: **QUARTO**

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. **MT. 3,00**

L'intero fabbricato è composto da n. 5 PIANI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**Condizioni generali dell'immobile: **NORMALE STATO DI MANUTENZIONE****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **lato ovest in legno vetro singolo, lato est in pvc con vetrocamera** protezione: **tapparelle** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **marmette ingresso soggiorno, parquet camera, ceramica cucina e bagno** condizioni: **normali****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | condominiale |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
|--|----|

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 |
|---|----|

Varie:

NORMALE

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE | sup lorda di pavimento | 88,00 | 1,00 | 88,00 |
| balconi | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,20 | 2,60 |
| solaio | sup lorda di pavimento | 8,00 | 0,20 | 1,60 |
| cantina | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,20 | 0,80 |
| | | 113,00 | | 93,00 |

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: 2/2018

Zona: VALENZA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 680

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

COMPARATIVO CON UNITA' IMMOBILIARI SIMILARI IN ZONA OMOGENA

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di VALENZA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: IN VALENZA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): AGENZIE IMMOBILARI €/MQ.
500/800

OMI €/MQ. 450/670.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.100,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ABITAZIONE | 88,00 | € 700,00 | € 61.600,00 |
| balconi | 2,60 | € 700,00 | € 1.820,00 |
| solaio | 1,60 | € 700,00 | € 1.120,00 |
| cantina | 0,80 | € 700,00 | € 560,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 65.100,00 |
| Valore corpo | | | € 65.100,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 65.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 65.100,00 |

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] | 93,00 | € 65.100,00 | € 65.100,00 |

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%) € 9.765,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.559,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

Arrotondamento € 24,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.000,00

Valenza, 27/11/2023

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Barcaro