
Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **154/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05.03.2024 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Locale ad uso ufficio

Esperto alla stima: Geom. Katia Adele Franco
Codice fiscale: FRNKDL72P62L304I
Studio in: Piazza G. Verdi 4A - AL Sale
Telefono: 338.4080505
Email: Info.geocorporation@gmail.com
Pec: katiadele.franco@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n.1 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Locale ad uso ufficio

Corpo: LOCALE AD USO UFFICIO

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

[REDACTED], foglio 16, particella 1385, subalterno 7, scheda catastale Presente, indirizzo via Roma 1, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, superficie 114 mq, rendita € 955,45

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma n.1 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Locale ad uso ufficio

Corpo: LOCALE AD USO UFFICIO

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n.1 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Locale ad uso ufficio

Corpo: LOCALE AD USO UFFICIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n.1 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Locale ad uso ufficio

Corpo: LOCALE AD USO UFFICIO

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Roma n.1 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Locale ad uso ufficio

Corpo: LOCALE AD USO UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Roma n.1 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Locale ad uso ufficio

Corpo: LOCALE AD USO UFFICIO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n.1 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Locale ad uso ufficio

Corpo: LOCALE AD USO UFFICIO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n.1 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Locale ad uso ufficio

Valore complessivo intero: 63.880,00

Beni in Nizza Monferrato (AT)
Località/Frazione
Via Roma n.1

Lotto: 001 - Locale ad uso ufficio

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

Data di presentazione: 19-05-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOCALE AD USO UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , foglio 16, particella 1385, subalterno 7, scheda catastale Presente, indirizzo via Roma 1, piano T, comune Nizza Monferrato, categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, superficie 114 mq, rendita € 955,45

Derivante da: variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie, variazione modifica identificativo del 22/12/2004 pratica n.AT0138264 (n.16820.1/2004) ex particella 371 sub.9, variazione del 28/11/2000 pratica n.00175248 conferma del classamento proposto (n.2920.1/2001), divisione del 28/11/2000 pratica n.175248 (n.2484.1/2000) ex particella 371 sub.7 , variazione classamento proposto del 16/02/2000 pratica n.00024604 (n.844.1), variazione del 16/02/2000 pratica n.24604 Fusione D5 C1 D5 (n.198.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di proprietà risultano essere 89.200

Confini: Da nord ed in senso orario, sub.8 della stessa particella, strada pubblica, via Roma angolo via Francesco Cirio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Comunicazione tra subalterno 7 e 8 in loco non presente

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura di porta di comunicazione tra i due subalterni

Docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La conformità catastale non è stata riscontrata per la presenza di lieve difformità

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Nizza Monferrato è un comune italiano di 10 098 abitanti della provincia di Asti, in Piemonte. È un importante centro agricolo e commerciale che si trova nel cuore del Monferrato, uno dei luoghi italiani di produzione vinicola più noti al mondo, soprattutto per quel che riguarda i vini rossi e gli spumanti. Nizza Monferrato si trova nel territorio dell'alto Monferrato, a sud della provincia, non molto lontana dal confine con quella di Alessandria, distante circa 30 km a sud-est del capoluogo astigiano; il suo territorio è prevalentemente pianeggiante. Lo stabile in oggetto si trova nei pressi del centro storico a ridosso del torrente Belbo e nel centro di un incrocio importante con la strada SP456 del Turchino.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con parcheggio.

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 16/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 29/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000; Note: la particella descritta è il foglio 16 particella 371 sub.9 Comune di Nizza Monferrato contro [REDACTED] in qualità di proprietaria.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: A norma art.77 DPR 29/09/1973 num. 602; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 03/03/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40761,58; Importo capitale: € 20380,79; Note: Contro [REDACTED] in qualità di proprietaria.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 20/07/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000; Note: FRAZIONAMENTO IN QUOTA Atto Notaio GILI GIORGIO del 09-11-2017 repertorio n.49137 raccolta n.24715 Trascritto ad Acqui Terme in data 11-12-2017 RG n.5161 RP n.588. Contro [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario e proprietario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 19/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 08/06/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOCALE AD USO UFFICIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 350,00.

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:

11.433,66. Spese straordinarie relative al rifacimento tetto/facciate

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà risultano essere 89.200

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 15/07/2004 . In forza di Atto tra vivi - Conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile indicato è il seguente : foglio 167 particella 371 subalterno 9 comune di Nizza Monferrato. Atto descritto, rettificato in data 23/05/2002 dal Notaio Marchetti, Rep. n.16504, trascritto ad Acqui Terme in data 13/06/2001 RG n.2592 RP n.1968.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/07/2004 al 05/07/2004 . In forza di Atto tra vivi - PERMUTA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rettifica Fusione trascritta il 08/01/2003 al n.84/74

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/07/2004 al 05/07/2004 . In forza di Atto tra vivi - Rettifica di dati catastali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile indicato è il seguente : foglio 167 particella 371 subalterno 9 comune di Nizza Monferrato. Rettifica fusione trascritta il 30/12/2003 al n.6774/4794

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/07/2004 al 15/07/2004 . In forza di Atto tra vivi - Rettifica di dati catastali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile indicato è il seguente : foglio 16 particella 371 subalterno 9 comune di Nizza Monferrato Rettifica di delibera trascritta il 08/01/2003 al n.85/75

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/07/2004 al 15/07/2004 . In forza di Atto tra vivi - Rettifica di dati catastali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile indicato è il seguente : foglio 16 particella 371 subalterno 9 comune di Nizza Monferrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/2004 al 13/02/2018 . 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: L'immobile indicato è il seguente : foglio 16 particella 371 subalterno 9 comune di Nizza Monferrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/02/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, al nn. OMISSIS.

Note: La società '██████████' in liquidazione

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Riapertura di n.2 porte interne e realizzazione di accesso per handicappati

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/02/1996 al n. di prot. 2026

Rilascio in data 22/05/1996 al n. di prot. 2021

NOTE: Trattasi dell'intera proprietà posta al piano terreno (oggi solo una porzione oggetto di pignoramento)

Numero pratica: 97

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera A.E. n.2021/18.04.1997 per realizzazione di bagno disabili

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/06/1997 al n. di prot. 8600

Rilascio in data 11/05/1998 al n. di prot. 2284

NOTE: Trattasi dell'intera proprietà posta al piano terreno (oggi solo una porzione oggetto di pignoramento)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porta di comunicazione tra i due locali al piano terreno oggi chiusa, porta di uscita sul lato ovest su via Roma solo impronta esterna interna chiusa

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica di aperture

Diritti in sanatoria: € 1.000,00

Progetto e predisposizione pratica edilizia: € 2.000,00

Diritti comunali: € 150,00

Oneri Totali: € 3.150,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto LOCALE AD USO UFFICIO

Trattasi di locale ad uso ufficio posto al piano terreno/rialzato di uno stabile composto da più unità immobiliari. L'ingresso è garantito tramite porta comune su via F. Cirio angolo via Roma. Attualmente si presenta come open space completo di ulteriore bussola, in serramento di alluminio con doppio accesso, per l'ingresso diretto all'ufficio. Sul fondo vi sono due locali uno ad uso ripostiglio ed un servizio igienico. I serramenti sono in legno vetro doppio, tapparelle in legno con inferriate, termosifoni in ghisa, pavimento flottante con impianto elettrico a terra e climatizzatori.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 121,00

E' posto al piano: Tereno/rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1950

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,15

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso si presenta in discrete condizioni, gli infissi, l'intonaco e il bagno necessitano di manutenzione e parziale rifacimento

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto un tempo centralizzato, è stato reso autonomo dalle unità immobiliari facenti parte del Condominio. Nell'unità in oggetto sono presenti i radiatori ma non esiste alimentazione da caldaia.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto anche delle parti comuni in carico all'immobile in oggetto, alle servitù attive e passive in carico. La superficie lorda dell'unità immobiliare tiene conto anche dei locali accessori (ripostiglio/servizio igienico) decurtati di una percentuale stabilita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	superf. esterna lorda	107,00	1,00	107,00
LOCALI ACCESSORI (ripostiglio/bagno)	superf. esterna lorda	14,00	0,50	7,00
		121,00		114,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

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

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, in modo tale che la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Nizza Monferrato.

8.3 Valutazione corpi:

LOCALE AD USO UFFICIO. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO	107,00	€ 650,00	€ 69.550,00
LOCALI ACCESSORI (ripostiglio/bagno)	7,00	€ 650,00	€ 4.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.800,00
Valore corpo			€ 79.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOCALE AD USO UFFICIO	Uffici e studi privati [A10]	114,00	€ 79.800,00	€ 79.800,00

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%)	€ 11.970,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.950,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.880,00
---	-------------

Data generazione:
19-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Katia Adele Franco