
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **145/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ARCH Vincenzo Sciacca
Codice fiscale: SCCVCN75C28G273B
Studio in: Via Legnano 16 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131231964
Fax: 0131231964
Email: info@progettiaarchitettura.it
Pec: vincenzo.sciacca@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Manzoni n. 9 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni; OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni., foglio 118, particella 289, subalterno 24, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano 1PS - 3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29

2. Stato di possesso

Bene: Via Manzoni n. 9 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Manzoni n. 9 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Manzoni n. 9 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Bene: Via Manzoni n. 9 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Manzoni n. 9 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Manzoni n. 9 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Manzoni n. 9 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 79.454,00

Beni in Alessandria (AL)

Località/Frazione

Via Manzoni n. 9

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 28-06-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Manzoni n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni; OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni., foglio 118, particella 289, subalterno 24, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano 1PS - 3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29

Derivante da: Atto del 09/02/2010 Pubblico ufficiale BUSSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA (AL) - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 18/02/2010

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di interrogazione del portale telematico dell'Agencia del Territorio è stato accertato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non risulta presente agli atti.

Regolarizzabili mediante: Nuova denuncia di variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria non presente agli atti.

Denuncia di variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: A seguito di interrogazione del portale telematico dell'Agencia del Territorio è stato accertato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non risulta presente agli atti.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Alloggio con cantina in fabbricato condominiale sito in Via Manzoni n. 9, Alessandria. Unità immobiliare nel quartiere "Pista", in zona prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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 attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190139,76; Importo capitale: € 95069,88.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/06/2023 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: 1255,61.

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: 754,70.
gestione 2023-2024

Millesimi di proprietà: 87,83

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non è dotato di ascensore e di montascale.

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 **09/02/2010** . 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 09/02/2010 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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA 993992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento tetto, rifacimento intonaco e tinteggiatura fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/10/0099 al n. di prot. 993992

Numero pratica: DIA 133025

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento camini e intonaco facciate

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/01/2013 al n. di prot. 133025

Numero pratica: C.E. 487/54

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione casa

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 18/11/1954 al n. di prot.

Rilascio in data 22/12/1954 al n. di prot. 487

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La planimetria dell'unità immobiliare risulta corrispondente a quanto rappresentato all'interno della planimetria allegata alla richiesta di nulla osta per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato rilasciata in data 22/12/1954 al numero di protocollo

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 07/02/2000 n. 36-29308
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di seconda classe
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 N.d.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio in stabile condominiale sito al piano terzo oltre cantina di pertinenza al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 168, particella 289, subalterno 24. Appartamento composto da cucina abitabile, bagno, soggiorno, due camere, ripostiglio e ingresso/corridoio, oltre balcone con affaccio su cortile interno e cantina al piano seminterrato. L'alloggio appare in buono stato di conservazione e oggetto di manutenzione abbastanza recente, in particolar modo per quanto riguarda il bagno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres. L'ingresso è dotato di portoncino blindato su vano scala condominiale. Le porte interne sono in legno e vetro. I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro sul prospetto verso cortile interno ed in pvc con doppio vetro sul prospetto verso Via Manzoni. Tutti i serramenti sono dotati di tapparelle in pvc. Il riscaldamento è centralizzato, tutti i radiatori sono dotati di termovalvole e contacalorie. La produzione di acqua calda sanitaria è autonoma ed è effettuata tramite scaldacqua a gas collocato all'interno del locale cucina. Allo stato attuale risultano presenti alcuni arredi della cucina e pochi altri elementi di arredo all'interno delle camere.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: 3

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso appare in discreto stato di conservazione.

Le facciate prospicienti gli immobili confinanti presentano segni di ammaloramento delle tinte e degli intonaci.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non disponibile
Note	Impianto di riscaldamento centralizzato, produzione acqua calda autonoma mediante scaldacqua a gas.

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:

Appartamento composto da cucina abitabile, bagno, soggiorno, due camere, ripostiglio e ingresso/corridoio, oltre balcone con affaccio su cortile interno e cantina al piano seminterrato. Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 168, particella 289, subalterno 24. Categoria A/2, Classe 1, 5,5 vani.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
		125,00		116,60

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 - 2022

Zona: Alessandria - Quartiere Pista

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Pertinenze

A

1. Cantina

Posto al piano Seminterrato

Valore a corpo: € 500

Note: Il valore della pertinenza è stato determinato forfettariamente non essendo stato possibile accedere alla cantina in quanto la proprietà è sprovvista delle chiavi.

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

L'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 83/15 (Determinazione del valore dell'immobile) es-pone che «Agli effetti dell'espropriazione, il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»

Il sottoscritto CTU ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato, tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine stima-tiva.

Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera proprietà, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di opera-tori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato.

Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, per-mette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili compravenduti nell'area di territoriale di pertinenza.

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere informazioni presso la stampa locale specializzata e presso agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale.

Per le stime in appresso descritte, si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e l'immobile è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, bene noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico e di proprietà come da note pre-disposte nella presente perizia.

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: Banca dati delle quotazioni im-mobiliari Agenzia delle Entrate, semestre 2 anno 2022.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, stato conservativo normale, €/mq 750,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.454,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	113,00	€ 690,00	€ 77.970,00
Balcone	3,60	€ 690,00	€ 2.484,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.454,00
Valore corpo			€ 80.454,00
Valore Pertinenze			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 80.954,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.954,00

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] con annesso Cantina	116,60	€ 80.954,00	€ 80.954,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.454,00

Allegati

1. Visura catastale immobile;
2. Dati bozza ordinanza e avviso di vendita;
3. Aggiornamento ispezione ipotecaria;
4. Perizia OMISSIS;
5. Richiesta vidimazione parcella;
6. Verbale sopralluogo;
7. Estratto di mappa catastale;
8. Documentazione fotografica;
9. Estratto PRG.

Data generazione:

12-10-2023

L'Esperto alla stima
ARCH Vincenzo Sciacca