

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **286/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2024 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - alloggio

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: VIA GHILINI 65 - 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis, foglio 222, particella 641, subalterno 12, indirizzo via Angiolina 13 di Litta Parodi, piano 2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € € 361,52

foglio 222, particella 641, subalterno 42, indirizzo via Angiolina 13 di Litta Parodi, piano S1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita € 13,63

2. Stato di possesso

Bene: via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Valore complessivo intero: 22.952,13

Beni in Alessandria (AL)
Località/Frazione Spinetta Marengo
via Angiolina 13

Lotto: 001 - alloggio

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

Data di presentazione: 08-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, via Angiolina 13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 222, particella 641, subalterno 12, indirizzo via Angiolina 13 di Litta Parodi, piano 2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € € 361,52

Millesimi di proprietà di parti comuni: 62,40

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 222, particella 641, subalterno 42, indirizzo via Angiolina 13 di Litta Parodi, piano S1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita € 13,63

Millesimi di proprietà di parti comuni: 62,40

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il box-auto scoperto (cat.C/6) al piano interrato è stato trasformato in locale di sgombero/ripostiglio/cantina (cat. C/2)

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale da C/6 a C/2

DOCFA: € 450,00

Oneri Totali: € 450,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: sobborgo normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: castello di Marengo.

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria 7 km, bus 7 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 29/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124000; Importo capitale: € 62000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/11/2023 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: € 716,26

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: € 3050,00

Millesimi di proprietà: 62,40

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 29/06/2005 . 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 29/06/2005 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:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tamponamento nel piano interrato del posto auto con muratura in gas-beton e inserimento di una porta in metallo con trasformazione in cantina/locale di sgombero.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: locale posto auto in cantina/ripostiglio

CILA IN SANATORIA. Sanzione + diritti € 1055,00; spese tecniche € 800,00; € 1.855,00

Oneri Totali: € 1.855,00

Note sulla conformità edilizia: Non è conforme dal punto di vista edilizio. Occorre presentare una **CILA IN SANATORIA**

Note generali sulla conformità: Si precisa che non è stato possibile reperire presso l'Archivio del Comune di Alessandria, pratiche edilizie relative al fabbricato residenziale in oggetto.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale 18 marzo 1996, n 47/7002
Zona omogenea:	PRGC 1990 variante parziale luglio/dicembre 2021 ex art. 17 5° comma L.R. n°56/77
Norme tecniche di attuazione:	NTA tav. 36/37 scala 1:2000. Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe art. 36
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	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 sito al piano 2° composto da : ingresso, cucina, due camere, bagno, disimpegno e due balconi. Al piano seminterrato un posto auto trasformato con opere murarie non autorizzate in locale di sgombero.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato residenziale presenta condizioni di manutenzione appena sufficienti. L'alloggio necessita di lavori interni urgenti riguardanti l'eliminazione della formazione di condense, di muffe, ecc. nel bagno e nella camera da letto per un insufficiente isolamento termico delle mura-
ture perimetrali e soletta superiore.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

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

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio con vetro-camera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **marmettoni scaglie di marmo (40x40)** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato blindato**

Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in ghisa condizioni: **sufficienti** conformità:
non presente certificato di collaudo

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	autonomo con caldaia Ariston a metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni '80
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali delle unità immobiliari residenziali è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per i balconi un indice pari a 0,25 e 0,33 per il posto auto trasformato in ripostiglio/cantina al piano interrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
balconi	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
ripostiglio piano interrato	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
		71,00		60,55

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 760

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) Consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo degli immobili stimati oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 510/760.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.302,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	56,00	€ 550,00	€ 30.800,00
balconi	1,25	€ 550,00	€ 687,50
ripostiglio piano inter-rato	3,30	€ 550,00	€ 1.815,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.302,50
Valore corpo			€ 33.302,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.302,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.302,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	60,55	€ 33.302,50	€ 33.302,50

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%)	€ 4.995,38
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.305,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.952,13
---	-------------

Allegati

Planimetria catastale;
 estratto catastale;
 visura storica catastale;
 elenco subalterni;
 elaborato planimetrico,
 Estratto PRGC comune di Alessandria;
 spese condominiali rag. Medicato amministratrice;
 avvisi ex art. 173 bis;
 documentazione fotografica;

Data generazione: 08-03-2024

L'Esperto alla stima
 Arch. Roberto Mirone