

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV S.R.L. e per essa DO VALUE S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **9/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE CON
TERRENO

Esperto alla stima: Geom Enrico Greco
Codice fiscale: GRCNRC82M24A182T
Studio in: P.zza g. Verdi 4A - Sale
Telefono: 0131/847049
Fax: 0131/845340
Email: studiogrecoenrico@libero.it
Pec: enrico.greco@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via vecchia di valenza, 5 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: ABITAZIONE CON TERRENO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

..... nato a il c.f. : - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni -, foglio 13, particella 248, scheda catastale presente, indirizzo via Vecchia di Valenza, 5, piano T-1, comune SALE, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie mq. 159,00, rendita € 506,13

..... nato a il c.f. : - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria SALE foglio 13, particella 249, qualità VI-GNETO, classe 2, reddito dominicale: € 15,29, reddito agrario: € 12,33

2. Stato di possesso

Bene: via vecchia di valenza, 5 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: ABITAZIONE CON TERRENO

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via vecchia di valenza, 5 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: ABITAZIONE CON TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via vecchia di valenza, 5 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: ABITAZIONE CON TERRENO

Creditori Iscritti: PRISMA SPV S.R.L. e per essa DO VALUE S.P.A., UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI

5. Comproprietari

Beni: via vecchia di valenza, 5 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: ABITAZIONE CON TERRENO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via vecchia di valenza, 5 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: ABITAZIONE CON TERRENO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via vecchia di valenza, 5 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: ABITAZIONE CON TERRENO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via vecchia di valenza, 5 - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON TERRENO

Valore complessivo intero: 18.995,00 approssimato a € 19.000,00

Beni in Sale (AL)
Località/Frazione
via vecchia di valenza, 5

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON TERRENO

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

Data di presentazione: 24-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE CON TERRENO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sale (AL) CAP: 15045, via vecchia di Valenza, 5

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. : - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni -, foglio 13, particella 248, scheda catastale presente, indirizzo via Vecchia di Valenza, 5, piano T-1, comune SALE, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie mq. 159,00, rendita € 506,13

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/02/1986 in atti dal 29/08/1990 (n. 31/1986) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/1999 in atti dal 10/06/1999 COMPRAVENDITA (n. 6404.1/1999) - VARIAZIONE del 21/02/2005 Pratica n. AL0027877 in atti dal 21/02/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1677.1/2005) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2005 Pratica n. AL0049820 in atti dal 31/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3426.1/2005) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. AL0084477 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 39492.1/2011) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2014 Pratica n. AL0233664 in atti dal 05/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 102960.1/2014) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non si tratta di condominio

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 508, mappale 247, strada, mappale 249

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a il c.f. : - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria SALE, foglio 13, particella 249, qualità VIGNETO, classe 2, reddito dominicale: € 15,29, reddito agrario: € 12,33

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 248, strada, mappale 251

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra descritto si dichiara la conformità catastale. La planimetria depositata il 21.02.2005 con protocollo AL0027877 è correttamente rappresentata.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Sale è un piccolo paese di circa 4.000 abitanti, un paese prevalentemente agricolo, della provincia di Alessandria in Piemonte, situato in prossimità della confluenza del Tanaro nel Po, nel Tortonese.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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

Note: L'immobile al momento del sopralluogo era completamente vuoto e nessuno abita al suo interno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI contro;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO AVEROLDI GIOVANNI in data 19/01/2011 ai nn. 131019/51984; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 02/02/2011 ai nn. 433/61; Importo ipoteca: € 181.338,00; Importo capitale: € 120.890,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PRISMA SPV S.R.L. e per essa DO VALUE S.P.A. contro;
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ALESSANDRIA in data 29/12/2023 ai nn. 6235 iscritto/trascritto a TORTONA in data 22/01/2024 ai nn. 224/190.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CON TERRENO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Il fabbricato è sprovvisto di Certificazione Energetica

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: MATTIELLO Pasquale e GARBELLINI Giuseppina vendono a OLIVIERI Pasquale per la quota di 1/2 e GUADAGNO Carmela per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 24/11/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PILOTTI OTTAVIO, in data 29/04/1999, ai nn. 69835/12035; trascritto a TORTONA, in data 14/05/1999, ai nn. 1755/1270.

Titolare/Proprietario: OLIVIERI Pasquale e GUADAGNO Carmela per la quota di 1/2 ciascuno vendono alla SO.GE.P.I.M. S.r.L. dal 24/11/2007 al 30/01/2008 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Tortona, in data 24/11/2007, ai nn. 683; trascritto a Tortona, in data 18/12/2007, ai nn. 5276/3273.

Titolare/Proprietario: SO.GE.P.IM. vende a F.M. IMMOBILIARE S.r.L. dal 30/01/2008 al 19/01/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DE BLASI MAURIZIO, in data 30/01/2008, ai nn. 58355/21009; trascritto a Tortona, in data 18/02/2008, ai nn. 651/433.

Titolare/Proprietario: F.M. IMMOBILIARE S.r.L. per l'intera quota vende a dal 19/01/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO AVEROLDI GIOVANNI, in data 19/01/2011, ai nn. 131018/51983; trascritto a Tortona, in data 02/02/2011, ai nn. 432/316.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 87/1980

Intestazione: TRIVELLA Mario

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ristrutturazione del tetto e intonacatura della facciata

Oggetto: Autorizzazione di costruzione

Presentazione in data 02/05/1980 al n. di prot. 2325

Numero pratica: 86041 del 12/04/1991

Intestazione: TRIVELLA Mario

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: Condomo Edilizio

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1923

Rilascio in data 12/04/1991 al n. di prot.

NOTE: Si precisa che il Comune di Sale ha provveduto a comunicare al signor TRIVELLA Mario comunicazione scritta richiedendo un importo da pagare, così da poter effettuare richiesta di Abitabilità/Agibilità. La comunicazione è datata 08.05.1991 al prot. 3140

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno della tavola grafica si evidenzia una tettoia a sbalzo che sul posto non è presente.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di tettoia esterna

Diritti di segreteria: € 150,00

Onorario pratica edilizia: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra descritto NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE CON TERRENO**

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in Sale, un piccolo paese della provincia di Alessandria, con circa 4.000 abitanti. Il fabbricato si trova in zona agricola, immerso nella campagna e adiacente ad altre proprietà. La via vecchia di Valenza è una strada spesso frequentata da mezzi agricoli, una via stretta e a doppio senso di marcia. L'abitazione è ben visibile dalla strada, una struttura suddivisa da due piani fuori terra che ad oggi si presenta in scarse condizioni. La proprietà non è recintata e sul sedime di proprietà giace un diritto di passaggio a terzi. Di fronte all'abitazione si presenta anche un terreno, non di forma regolare ma di ampia metratura che confina con la strada.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova attualmente in scarse condizioni generali, sia internamente che esternamente. All'interno la casa è composta da un piano terra con ingresso su cucina, due camere con un bagno e vano scala che accede al piano superiore. La scala è provvisoria in legno, il bagno non è funzionante e in pessime condizioni, privo di allacci e di impianti. L'ingresso avviene da una porta in legno, così come tutti i serramenti presenti all'interno, di cui alcuni privi di vetro. Solo una parte di solaio si presenta in putrelle e tavelloni, mentre per la restante parte dell'abitazione è ancora in legno. La copertura si presenta in scarse condizioni e addirittura ci sono svariate infiltrazioni di acqua piovana. Al piano primo sono presenti due camere da letto, prive di ogni tipo di impianto, con pavimentazione in piastrelle e legno ma con tetto a vista perlinato. All'esterno il cortile adiacente all'abitazione, così come il terreno di proprietà si presentano in condizioni di totale abbandono con piantagioni selvatiche e erbacce.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	non esiste impianto, è presente un vecchio contatore

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	è sprovvisto di impianto di riscaldamento

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

Per la determinazione della consistenza sono state effettuate in sito delle misurazioni. La valutazione del bene oggetto di pignoramento verrà calcolata tenendo in considerazione la muratura esterna lorda calcolata al 100%. Si precisa inoltre che la valutazione complessiva del bene tiene conto anche del sedime di proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. - cucina	superf. esterna lorda	29,00	1,00	29,00
P.T. - camera 1	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
P.T. - camera 2	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
P.T. - bagno	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
P.T. - disimpegno	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
P.1 - camera 3	superf. esterna lorda	32,00	1,00	32,00
P.1 - camera 4	superf. esterna lorda	30,00	1,00	30,00
P.1 - camera 5	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
		158,00		158,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Sale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 680

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

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando e sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sale.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE CON TERRENO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.700,00.

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando e sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Si precisa che la svalutazione di prezzo che ha subito l'abitazione è dovuta dal fatto che l'abitazione stessa ad oggi non presenta le condizioni minime necessarie per avere un'abitabilità, in quanto in condizioni al grezzo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. - cucina	29,00	€ 150,00	€ 4.350,00
P.T. - camera 1	19,00	€ 150,00	€ 2.850,00
P.T. - camera 2	18,00	€ 150,00	€ 2.700,00
P.T. - bagno	8,00	€ 150,00	€ 1.200,00
P.T. - disimpegno	5,00	€ 150,00	€ 750,00
P.1 - camera 3	32,00	€ 150,00	€ 4.800,00
P.1 - camera 4	30,00	€ 150,00	€ 4.500,00
P.1 - camera 5	17,00	€ 150,00	€ 2.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.700,00
Valore corpo			€ 23.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE CON TERRENO	Abitazione di tipo civile [A2]	158,00	€ 23.700,00	€ 23.700,00

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%)	€ 3.555,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.150,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.995,00
---	--------------------

approssimato a **€ 19.000,00**

Data generazione:
10-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Greco