

---

**TRIBUNALE DI PAVIA**

**Liquidazione controllata del  
sovraindebitato  
n. 6/2022**

*Giudice dott. Francesco Rocca  
Liquidatore dott. Fabio Braghieri*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 12  
Comune di Valenza  
Sez. VAL - Fg 50 – mapp. 2230 – sub. 82 posto auto**

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*

---





4 - VALORE	
------------	--

Valore di stima	7.000,00
Decurtazioni: <i>15% a garanzia, adeguamenti</i>	1.050,00
<b>Valore al netto delle decurtazioni</b>	<b>5.950,00</b>

<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b> verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.
--

**Beni in CORSO G. GARIBALDI n. 130 – VALENZA (AL)**

**LOTTO 12**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**POSTO AUTO SCOPERTO.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Posto auto scoperto di 11 mq catastali a cielo aperto in corte privata nel Condominio in CORSO G. GARIBALDI n. 130 Valenza. Si accede alla corte dal Corso Garibaldi indi alla corte dall'androne carraio mappale 2230/69 e alla corte mappale 2230/97. Competono all'immobile quota sulle parti comuni condominiali per millesimi 1,04.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Valenza come segue:

**Sez. Urb. VAL - Foglio 50 – mappale 2230 – sub. 82 - CORSO G.  
GARIBALDI n. 130 Piano T – C6 – CL. 2 – 11 mq – R.C. 29,54**

**PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.950,00**

**Coerenze in contorno in corpo unico**

La corte comune 97 su più lati, altro posto auto 2230/83.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo in data 09/01/2023 il posto auto risulta libero.

Giuridicamente libero.



DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL  
SOVRAINDEBITATO       XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX       contro  
XXX  
XXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali**

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: si da atto che negli atti di fabbrica e successive modifiche e varianti i posti auto scoperti non sono stati rappresentati. Detti posti sono cespiti catastali identificati da scheda e da elaborato planimetrico. Sentito l'ufficio tecnico comunale locale si ritiene opportuno che l'aggiudicatario presenti in Comune un elaborato grafico di rappresentazione dei luoghi. Sentito inoltre l'amministratore di Condominio che conferma che in archivio del Condominio è presente esclusivamente un elaborato planimetrico di tipo catastale. **I costi per la redazione della pratica edilizia sono stimati a corpo in circa € 1.200,00 e sono a carico dell'aggiudicatario che provvederà in proprio all'incarico e al pagamento. Non sono decurtati dal valore di stima finale.**

3.4.2 Accertamento di conformità Catastale: conforme.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Alessandria comune di Valenza IDENTIFICA l'attuale proprietà:

QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO con atto del 21/10/1997 n.ri 32214 di rep. Notaio Aldo Ivaldi, trascrizione del 07/11/1997 n.ri 7079/5005

Per la quota di 1/2

In forza di atto di donazione in data 19/02/1998 n.ri 33024 di rep. Notaio IVALDI ALDO, trascritto il 06/03/1998 ai n.ri 1736/1355

Contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 della nuda proprietà

- RIUNIONE USUFRUTTO in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 23/11/2007.

- Nota:

Si precisa che il signor BONAFEDE ROBERTO aveva donato la quota di 6/16 di quanto in oggetto alle signore Avataneo Luisa e Bonafede Valentina con atto a rogito notaio Guido Zunino di Valenza in data 15.12.2009 rep. 69203, registrato a Valenza in data 29.12.2009 al n. 970, contratto che è stato risolto con successivo atto di donazione in retrocessione di beni donati a rogito notaio Guido Zunino di Valenza in data 13.10.2011 rep. 70483, registrato a Valenza in data 20.10.2011 al n. 722.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### 7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è stato edificato con i seguenti titoli:

- che il fabbricato oggetto del presente atto è stato eretto anteriormente al 1.9.1967;
- che successivamente sono state eseguite opere di manutenzione e sistemazione in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Valenza:
  - \* permesso n. 31 del 27.4.1978 Prat. n. 05/1978;
  - \* permesso n. 1612/1583 del 4.8.1982 Prat. n. 173/1982 e 191/1982;
  - \* concessione n. 31 del 14.9.1990 Prat. n. 154/1990;
  - \* D.I.A. 1620 del 18.1.1997;
  - \* D.I.A. 16089 del 2.6.1999;
  - \* D.I.A. 20190 del 31.7.2009;

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: L'immobile oggetto di perizia è inserito in contesto centrale il cui tessuto urbano è prevalentemente residenziale. L'insediamento è ben posizionato sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

### 8.2. Descrizione dei beni

Posto auto scoperto all'interno di corte.

Si da atto che al condominio si accede transitando per area pedonale ZTL.

**Superficie catastale**

**mq. 11,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1. Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

### **9.2. Fonti d'informazione**

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II. Ufficio Tecnico.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio. Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: VALENZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	480	660	L	2,6	3,9	L
Box	Normale	550	760	L	3,5	4,5	L
Posti auto coperti	Normale	480	650	L	2,6	3,1	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2	2,6	L

## Quotazioni immobiliari nel comune di Gambarana

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Gambarana. Il **periodo di riferimento è Giugno 2022.**



Vendita

**226 €/m<sup>2</sup>**

da 213 €/m<sup>2</sup> a 2.146 €/m<sup>2</sup>



Affitto

**4,53 €/m<sup>2</sup>**

da 3,47 €/m<sup>2</sup> a 9,74 €/m<sup>2</sup>

### 9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore sup.	Accessori	VALORE totale
Posto auto	a corpo	compresi	<b>EURO 7.000</b>

Valore complessivo del lotto: **€ 7.000,00**

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

**€ 7.000,00 x 15%**

**€ 1.050,00**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale e adeguamento:

**Si vedano note sulla regolarità urbanistica.**

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**VALORE QUOTA 1/1 PROPRIETA' € 5.950,00**

\*\*\*\*\*

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 10/01/2023

il C.T.U.

*geom. Massimiliano Cannilla*