

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **162/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
12/12/2024 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderari 1 - 15057 Tortona
Telefono: 0131862238
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it

5. Comproprietari

Beni: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Comproprietari: NESSUNO.

6. Misure Penali

Beni: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: **150.000,00 Euro**

Beni in Comune di **Carbonara Scrivia (AL)**

Località/Frazione ---

Via 8 MARZO N. 5

Lotto: UNICO

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

Data di presentazione: 25-07-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ---.

Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6] in Carbonara Scrivia (AL) CAP: 15050
frazione: ---, Via 8 Marzo n. 5**Quota e tipologia del diritto**Cod. Fiscale: [REDACTED] - residenza: Via 8 Marzo n. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - Stato
Civile: vedova - Regime Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: ---Eventuali comproprietari: nessuno.**Allegati NN. 5, 6, 11****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]**foglio 5, particella 484, subalterno 1**scheda catastale AL0091834 del 05/04/2012 (**Allegato N. 4/A**), indirizzo Via 8 Marzo n. 5, scala
---, interno ---, piano S1-T-1, comune Carbonara Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 9
vani, superficie 211 mq; escluse aree scoperte 184 mq, rendita € 743,70Derivante da: COSTITUZIONE del 05/04/2012 pratica n. AL0091834 IN ATTI DAL 05/04/2012
costituzione (N. 868.1/2012)Millesimi di proprietà di parti comuni: ---Confini: proprietà ai mappali 483, 429, 470, e 431, ora via 8 marzo (**Allegato N. 2**).**foglio 5, particella 484, subalterno 2**scheda catastale AL0091834 del 05/04/2012 (**Allegato N. 4/B**), indirizzo Via 8 Marzo n. 5, scala
---, interno ---, piano S1, comune Carbonara Scrivia, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq,
superficie 21 mq, rendita € 34,40.Derivante da: COSTITUZIONE del 05/04/2012 pratica n. AL0091834 IN ATTI DAL 05/04/2012
COSTITUZIONE (N. 868.1/2012).Millesimi di proprietà di parti comuni: ---Confini: proprietà ai mappali 483, 429, 470 e 431, ora via 8 marzo (**Allegato N. 2**).**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) parete nuova nella cantina del piano seminterrato;
- 2) scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

Regolarizzabili mediante: variazione.

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) parete nuova nella cantina del piano seminterrato;
- 2) scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

Spese tecniche (lorde) e tributi: € 1.550,00
 Oneri Totali: € 1.550,00

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Casa ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare ad uso residenziale. La zona è di nuova espansione, tra il centro abitato e l'area agricola periferica.

Caratteristiche zona: di espansione.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: ---.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: ---.

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: ---.

3. STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca in data 03/08/2010 ai nn. 2809 R.G. /506 R.P.**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] Con sede in Parma contro [REDACTED]

[REDACTED]; derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data 29/07/2010 repertorio n. 287188/34615; iscritta a Tortona in data 03/08/2010 ai nn. 2809/506; importo ipoteca: € 360.000; importo capitale: € 240.000.

- **Trascrizione pregiudizievole in data 26/06/2024 ai nn. 2214 R.G. /1788 R.P.**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da atto giudiziario del TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 17/05/2024 repertorio n. 2838; trascritto a Tortona in data 26/06/2024 ai nn. 2214/1788.

Dati precedenti relativi ai corpi: ---

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ---.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: ---.

Millesimi di proprietà: ---.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.

Attestazione Prestazione Energetica: presente (Allegato N. 5bis).

Indice di prestazione energetica: 94,0493 kwh/m2

Numero pratica: AGIBILITA' 11/2014
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: agibilità
 Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 14/07/2014 al n. di prot. ---
Allegato 10.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Parete nuova nella cantina del piano seminterrato.
- 2) Scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

Regolarizzabili mediante: SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - art 37 DPR 380/2001 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) Parete nuova nella cantina del piano seminterrato.
- 2) Scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.032,00

SPESE TECNICHE PER IL PROGETTO/S.C.I.A. (lorde): € 1.500,00

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA - SPESE TECNICHE (lorde): € 1.000,00

RELAZIONE GEOLOGICA - SPESE TECNICHE (lorde): € 1.000,00

Oneri Totali: € 4.532,00

N.B. Si precisa che in occasione del sopralluogo in data 01/08/2024 il piano seminterrato era arredato ed allestito per garantire al ██████████ una residenza temporanea in considerazione del Suo stato di salute.

Allegati NN. 7, 8, 9

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 6-11613 in data 20 maggio 2004 - Variante Approvata D.C.C. 19 del 29 luglio 2016
Zona omogenea:	residenziale
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: intonaco coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle ceramica e monocottura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata accessori: nessuno condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: --- condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	02/04/2012 (fine lavori)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata alla richiesta per il certificato di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	02/04/2012 (fine lavori)
Note	Dichiarazione di conformità allegata alla richiesta per il certificato di agibilità

Condizionamento e climatizzazione:

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

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:

per la determinazione della consistenza sono state effettuate delle misure a campione (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi); la consistenza è stata altresì determinata con l'ausilio delle planimetrie catastali. L'incidenza del sedime di pertinenza è considerata nella consistenza del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coefficienti	Superficie equivalente mq
ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	105,00	0,80	84,00
ABITAZIONE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	82,00	1,00	82,00
TERRAZZO - P.T.	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
PORTICO - P.T.	sup lorda di pavimento	25,00	0,40	10,00
ABITAZIONE PIANO 1°	superf. esterna lorda	65,00	0,90	58,50
TERRAZZO COPERTO - P1°	sup lorda di pavimento	16,00	0,60	9,60
-----	-----	303,00	-----	246,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: ---

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

Sintetica a vista dell'intero corpo; sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provinciale di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ---;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Carbonara Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: O.M.I. Agenzia delle Entrate.

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

da Fonte 1: da 800 € a 1200 €;

da Fonte 2: da 520 € a 710 €;

Altre fonti di informazione: ---.

8.3 Valutazione corpi:

---. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo = € 170.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) = € 197.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO SEMINTERRATO - abitazione	84,00	€ 800,00	€ 67.200,00
PIANO TERRA - abitazione	82,00	€ 800,00	€ 65.600,00
TERRAZZO - P.T.	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
PORTICO - P.T.	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
PIANO 1° - ABITAZIONE	58,50	€ 800,00	€ 46.800,00
TERRAZZO COPERTO – P1°	9,60	€ 800,00	€ 7.680,00
			€ 197.280,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo = € 170.000,00			€ 170.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo = € 197.280,00			€ 197.280,00
Valore MEDIO = € 183.640,00			€ 183.640,00
Valore Pertinenze = € 0,00			€ 0,00
Valore complessivo intero = € 183.640,00			€ 183.640,00
Valore complessivo diritto e quota = € 183.640,00			€ 183.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
---	Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6]	Mq 246,60	€ 183.640,00	€ 183.640,00

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%)

€ 27.546,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.082,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 150.012,00

PREZZO (con arrotondamento per difetto) = **€ 150.000,00**

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni delle unità immobiliari così come è stato possibile osservarle in occasione del sopralluogo in data 01/08/2024; nonchè alle informazioni ed ai documenti ricevuti/acquisiti.

Inoltre, lo scrivente precisa di aver osservato le unità immobiliari limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini.

ALLEGATI:

- 1) Estratto della mappa del territorio.
- 2) Estratto della mappa catastale.
- 3) N. 3 Visure catastali storiche.
- 4) Planimetrie catastali.
- 5) Atto notarile di provenienza; 5/bis Attestato di Prestazione Energetica.
- 6) Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Carbonara Scrivia. N. 3 planimetrie catastali.
- 7) Planimetrie dello stato di fatto.
- 8) Fotografie esterne.
- 9) Fotografie interne.
- 10) N. 3 provvedimenti edilizi.
- 11) Certificato di morte del Sig. [REDACTED]
- 12) Storia ventennale della proprietà.

=====

Tortona, li 11-11-2024

Geom. Paolo Arpe

