

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Edicom Finance S.p.A.**

contro: **Edicom Finance S.p.A.**

N° Gen. Rep. **240/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dot. I. N. ...**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione

Esperto alla stima: Geom Enrico Amelotti
Codice fiscale: MLNRC74L24A182L
Studio in: VIA BRESCIA 32 - ALESSANDRIA
Email: enricoamelotti@libero.it
Pec: enrico.amelotti@gepec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 13, particella 466, subalterno 1, indirizzo Via Porta Leone n. 20, piano T-1, comune Capriata d'Orba, categoria A/4, classe 1, consistenza 7

il foglio 13, particella 1122, indirizzo Via Porta Leone n. 20, piano t, comune Capriata d'Orba, categoria F/1 **piccolo cortile non è compreso nella vendita.**

2 Stato di possesso

.

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro Spa, Vela RMBS srl

5 Comproprietari

.

Beni: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Valore complessivo intero: 37.323,04

Beni in **Capriata D'orba (AL)**
Località/Frazione
Via Porta Leone n. 20

Lotto: 001 - abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 16-09-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Porta Leone n. 20

Quota e tipologia del diritto

Quota: 100,00% (cento per cento)

Cod. Fiscale: 00000000000000000000000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 466, subalterno 1, indirizzo Via Porta Leone n.

20, piano T-1, comune Capriata d'Orba, categoria A/4, classe 1, consistenza 7

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria

dell'abitazione n. 466 sub. 1 è corretta, manca la voltura catastale del verbale

di separazione consensuale con assegnazione beni da [redacted] a [redacted]

del Tribunale di Alessandria in data 4-3-2008 rep.

77. Necessino variazione catastale Docfa e voltura catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

abitazione unifamiliare

Caratteristiche zona: centrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: trasporto locale pulmann (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: autostrada A26 casello di Ovada

Importanti centri limitrofi: Ovada.

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 convenzionale attiva a favore di Banca Mediocredito Centrale S.p.A. contro Banca Mediocredito Centrale S.p.A.; A rogito di 04/05/2006 in data 04/05/2006 ai nn. 2488/509; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito Centrale S.p.A. contro Banca Mediocredito Centrale S.p.A.; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Tribunale Alessandria in data 26/09/2013 ai nn. 4447/3408.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito Centrale S.p.A. contro Banca Mediocredito Centrale S.p.A.; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Tribunale Alessandria in data 09/01/2020 ai nn. 666/539.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito Centrale S.p.A. contro Banca Mediocredito Centrale S.p.A.; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Tribunale Alessandria in data 21/08/2024 ai nn. 3392/3283.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 - L'abitazione essendo di remota costruzione rispetta il requisito di adattabilità ai soggetti diversamente abili di cui alla legge 13/89 e s.m.i.

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 presente e non necessario in caso di esecuzione immobiliare

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 PIGNORA-

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al [redacted]. In forza di atto di assegnazione - a rogito di [redacted] [redacted], in data 10/07/2000, ai nn. 4520.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: dall'accesso agli atti presso il Comune non risultano presentate pratiche edilizie sull'immobile in oggetto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'esame della planimetria catastale depositata il 21/08/1985 risultano modifiche al bagno del piano 1° non autorizzate dal Comune

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche bagno piano 1°

cila sanatoria, sanzione, variazione catastale Docfa, voltura catastale : €

3.660,00

Oneri Totali: **€ 3.660,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Effettuato l'accesso gli atti presso il Comune non sono state reperite pratiche dell'immobile in oggetto che è di remota costruzione ante 1-9-1967, dall'esame della vecchia planimetria catastale risultano modifiche al piano primo dell'unità abitativa era presente un piccolo locale ripostiglio ricavato nell'ingombro del vano scala sottostante, nel locale wc invece è stato realizzato un ampliamento al fine di posizionare un piatto doccia riducendo la camera adiacente, la planimetria catastale dell'abitazione in atti è corretta, manca la voltura catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Abitazione a due piani fuori terra oltre a sottotetto non abitabile e non accessibile con piccola corte fronte casa

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ' - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **00000000000000000000**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1900

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,57

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 composto al p.t. da cucina, tinello, wc, ripostiglio e c.t., al piano primo da sala, 2 camere da letto, wc e ripostiglio. Sono comprese anche le quote di comproprietà sul cortile comune frontistante l'abitazione.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione carente con umidità di risalita alle pareti del piano terreno, crepe strutturali alle pareti e su solai al piano 1°, infiltrazioni puntuali d'acqua dal tetto che è da ristrutturare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse Note: Tetto in legno massiccio da ristrutturare |
| Solai | tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Note: alcuni solai sono in putrelle e tavelloni |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: crepe sulle pareti al piano 1° |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare Note: tetto in legno massiccio con manto di copertura in coppi vecchi |

| | |
|---------------------|---|
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gres condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti Note: portone blindato |
| Rivestimento | ubicazione: cucina condizioni: buone Note: rivestimenti in bagno e cucina con piastrelle in ceramica |
| Scale | posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti |

Impianti:

| | |
|-----------------|--|
| Condizionamento | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti Note: split nella camera da letto senza dichiarazione di conformità |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti Note: impianto elettrico primi anni 2000 privo di dichiarazione di conformità |
| Fognatura | tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti Note: scarico nella fognatura pubblica |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti Note: impianto gas primi anni 2000 privo di dichiarazione di conformità |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti Note: impianto riscaldamento primi anni 2000 privo di dichiarazione di conformità |

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

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | primi anni 2000 |
| Impianto a norma | SI |

| | |
|---|----|
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
|---|----|

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo con radiatori e caldaia standard non a condensazione a metano |
| Stato impianto | normale |
| Potenza nominale | 24 Kw |
| Epoca di realizzazione/adequamento | primi anni 2000 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | esiste un solo split in una camera da letto |

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:

Si attribuiscono coefficienti di differenziazione tra i vani abitativi e il cortile esclusivo. Il riferimento è il mq lordo. Il sottotetto non abitabile e non accessibile essendo basso è incluso nel valore dei vani abitativi.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|--------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione | sup lorda di | 128,00 | 1,00 | 128,00 |

| | | | | |
|--|-----------|--|--|--|
| | pavimento | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

consultazione dei valori dell'Osservatorio Agenzia Entrate Geopoi 1° semestre 2024 per Comune di Capriata d'Orba zona centro urbano

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Valore minimo 620 € a mq valore massimo 760 € a mq massimo immobili in condizioni normali.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.192,80.

Osservatorio Agenzia delle Entrate 1° semestre 2024 per il Comune di Capriata d'Orba.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 128,00 | € 500,00 | € 64.000,00 |

| | |
|--|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 64.000,00 |
| lavori di manutenzione straordinaria tetto e crepe de- | € -12.807,20 |
| Valore corpo | € 51.192,80 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 51.192,80 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 51.192,80 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di | 128,00 | € 51.192,80 | € 51.192,80 |

| | | | | |
|--|-----------------------|--|--|--|
| | tipo popolare [A4] | | | |
|--|-----------------------|--|--|--|

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 10.238,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.660,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile a favore della procedura non risulta comodamente divisibile in quanto trattasi di abitazione unifamiliare con impianti tecnologici unici e non divisibili

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.294,24

Alessandria, 27-01-2025

Allegati:

1. Planimetrie catastali attuale e precedente.
2. Fotografie.
3. Visure catastali.
4. Estratto mappa catastale.
5. Documentazione art. 567 CC.
5. Permessi edilizi e agibilità;
6. Ricevute invio all'esecutato e al creditore procedente, creditore intervenuto.
7. Ricevute spese ipotecarie e catastali.

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Amelotti

