Tribunale di Alessandria PROCEDURA Dl ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N O Gen. Rep. 371/2017 data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2018 ore 10:00

# Giudice Delle Esecuzioni: Dott. PIERLUIGI MELA

|  |  |
| --- | --- |
| RAPPORTO Dl VALUTAZIONE Lotto 001 | |
| Esperto alla stima: | | Geom Giuseppe Sturla | |
| Codice fiscale: | | STRGPP60C06A182H | |
| Studio in: | | Via De Amicis 4 - Alessandria | |
| Telefono: | | 0131/240573 | |
| Email: | | giuseppe.sturla@gmail.com | |
| Pec: | | giuseppe.sturla@geopec.it | |

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4] Dati Catastali:

foglio 14, particella 614, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria A/4, classe 3, consistenza 10, superficie 299, rendita € 495,80 foglio 14, particella 613, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria C/2, classe 1, consistenza 37, superficie 38, rendita € 47,77

1. Stato di possesso

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) • - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da in qualità di proprietari

dell'immobile

1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

1. Creditori Iscritti

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) • - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

1. Comproprietari

Beni: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) • - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI Comproprietari: Nessuno

1. Misure Penali

Beni: VIA ROMA 28 Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

1. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

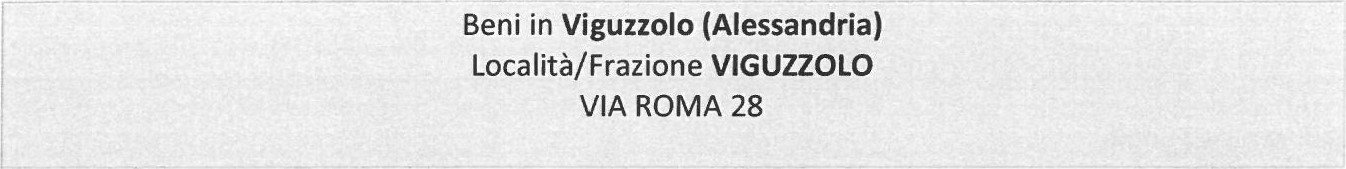
Continuità delle trascrizioni: SI

1. Prezzo

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) • - 15058

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 90.164,00



# Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A41 sito in Viguzzolo (Alessandria) CAP: 15058 frazione: VIGUZZOLO, VIA ROMA 28

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione:

foglio 14, particella 614, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria A/4, classe 3, consistenza 10, superficie 299, rendita € 495,80 Identificato al catasto Fabbricati. Intestazione:

foglio 14, particella 613, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria C/2, classe 1, consistenza 37, superficie 38, rendita € 47,77 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo e' emerso che al piano terreno dell'abitazione è stato realizzato un piccolo bagno, realizzato senza le relative autorizzazioni comunali, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento catastale,

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA, con sanzione di € 516,00

Descrizione delle opere da sanare: BAGNO REALIZZATO AL P.T., parete piano secondo. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: LO SCRIVENTE HA PROVVEDUTO ALL'AGGIORNAMENTO CATASTALE MEDIANTE PROCEDURA D.O.F.A. protocollo AL0023837 approvato in data 06/03/2018

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Casa da fondamenta a tetto, con con cortile interno nel quale sorge un fabbricato disposto su due piani ad uso magazzino/deposito, il cortile è gravato da servitù di passaggio a favore della proprietà confinante, posta nel centro del paese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Buoni

Servizi offerti dalla zona: Buoni

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Tortona

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna

Attrazioni storiche: Nessuno

Principali collegamenti pubblici: Nessuno

1. STATO Dl POSSESSO:

Occupato da qualità di proprietario dell'immobile

1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
   * + Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro

Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di NOTAIO PILOTTI

OTTAVIO in data 20/01/2009 ai nn. 92774/21031; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 28/01/2009 ai nn. 330/46; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 320.000,00.

* + - Trascrizione pregiudizievole:

A favore di entro  rogito di TRIBUNALE Dl ALESSANDRIA in data 27/07/2017 ai nn. 4472/2017 iscritto/trascritto a TORTONA in data 12/09/2017 ai nn. 2445/1747.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

1. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: L'immobile non fa parte di condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non fa parte di condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

1. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario:

 atto di compravendita - a rogito al NOTAIO PILOTTI, in data 20/01/2009, ai nn. 92773/21030; trascritto a TORTONA, in data 28/01/2009, ai nn. 329/221.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 06/08/2002 . ln forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario:

ln forza di denuncia di successione; registrato a TORTONA, in data , ai nn. 23/798.

Continuità delle trascrizioni: Si

1. PRATICHE EDILIZIE:
   1. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A41

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazione piccolo bagno posto al piano terreno, e parziale rifacimento parete di divisione camera/corridoio al secondo piano

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE S.C.I.A. in sanatoria e pagamento sanzione di € 516,00, per quanto riguarda la parte catastale la stessa e' stata aggiornata dal sottoscritto e già specificata in paragrafo precedente SANZIONE: € 516,00

Oneri Totali: € 516,00

* 1. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A41

Note sulla conformità: Nessuna

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

Casa da fondamenta a tetto, Sita in Via Roma, angolo Via Leardi, composta da: piano terreno, ingresso, ampio soggiorno, cucina; primo piano due camere da letto, disimpegno e bagno; terzo piano tre camere da letto, disimpegno e bagno, oltre a terrazzo coperto verso cortile, il tutto con cortile interno gravato da servitù di passaggio, cantina e sottotetto non praticabile.

Pavimenti al piano terreno in ceramica monocottura 50x50 posati a campo unico, pareti in intonaco al civile, e tinteggiatura, serramenti esterni in legno e dotati di persiane ad ante.

Piano primo pavimenti sempre in ceramica 40x40, intonaci pareti e soffitti sempre in intonaco al civile e finitura in tinta, serramenti sempre in legno e dotati anche qui di persiane ad ante.

Piano terzo, pavimenti in graniglia 40x40, serramenti sempre in legno e intonaci sempre al civile, l'immobile e' dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. le facciate esterne sono sempre in intonaco al civile e tinteggiatura, le stesse presentano diverse parti ammalorate dovute all'umidità, tetto con copertura in coppi.

Locale ad uso deposito/magazzino, posto all'interno del cortile suddiviso in tre locali, privo di impianti e intonaci interni, tetto sempre con copertura in coppi.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tioologia del diritto

eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 372,00

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

|  |  |
| --- | --- |
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

|  |  |
| --- | --- |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| ipologia di impianto | AUTONOMO |
| tato impianto | NON FUNZIONANTE |

Condizionamento e climatizzazione:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Esiste impianto di condizionamento o climaizzazione | | | NO | | | | |
| Impianto antincendio: | | |  | | | | |
| Esiste impianto antincendio | | | NO | | | | |
| Esiste certificato prevenzione incendi | | | NO | | | | |
| Scarichi: | | |  | | | | |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | | | NO | | | | |
| Destinazione | | Parametro | Superficie reale/potenziale | | Coeff. |  | Superficie equivalente |
| abitazione | | sup lorda di pavimento | 256,00 | |  | 1,00 | 256,00 |
| cantina | | sup lorda di pavimento | 51,00 | |  | 0,50 | 25,50 |
| cortile | | sup lorda di pavimento | 65,00 | |  | 0,10 | 6,50 |
|  | |  | 372,00 | |  |  | 288,00 |

Pertinenze

1. Deposito Valore a corpo: € 5000

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
   1. Criterio di stima:
   2. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatore Immobiliare;

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale del mercato.

* 1. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A41 con annesso Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione Superficie Equivalente Valore Unitario Valore Complessivo

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| abitazione 256,00 | € 350,00 | € 89.600,00 |
| cantina 25,50 | € 350,00 | € 8.925,00 |
| cortile 6,50 | € 350,00 | € 2.275,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |  | € 100.800,00 |
| vendita forzata detrazione del 15.00% |  | € -15.120,00 |
| sanatoria detrazione di € 516.00 |  | € -516,00 |
| Valore corpo |  | € 85.164,00 |
| Valore Pertinenze |  | € 5.000,00 |
| Valore complessivo intero |  | € 90.164,00 |
| Valore complessivo diritto e quota |  | € 90.164,00 |

Riepilogo:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota | |
|  | Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito | 288,00 | € 90.164,00 | € 90.164,00 | |
| 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima: | | | | | |  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  8.5 Prezzo base d'asta del lotto: | | | | | | € 516,00 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | | | | | | € 90.164,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | | | | | | € 90.164,00 |

Data generazione:

03-03-2018

L'Esperto alla stima

Geom Giuseppe Sturla

