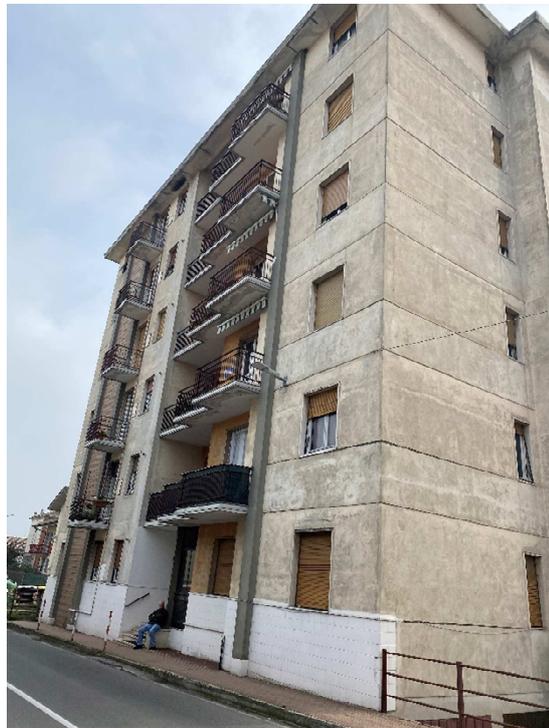

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Via XXV n. 4**

contro XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **119/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Mariano Ghio
Codice fiscale: GHIMRN55C30F965Q
Studio in: Via Girardengo 105 - Novi Ligure
Telefono: 0143 322096 – 335 6780683
Email: marianoghio@libero.it
Pec: mariano.ghio@geopec.it

5. Comproprietari attuali

Beni: Via XXV Aprile civ. 4 - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via XXV Aprile civ. 4 - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: B - Box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XXV Aprile civ. 4 - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via XXV Aprile civ. 4 - Arquata Scrivia (AL)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 39.040,00

Beni in Arquata Scrivia (AL)

Località/Frazione

Via XXV Aprile civ. 4

Lotto: 001 - Alloggio

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via XXV Aprile civ. 4

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato attualmente al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████

██████████

foglio 11, particella 303, subalterno 7, indirizzo Via XXV Aprile, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 99, rendita € 495,80

Derivante da:

- variazione toponomastica prot. AL006319 del 20/01/2021
- variazione del 01/04/2008 per creazione zona censuaria 001
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: - vano scala, altra proprietà int. 8 , vuoto sul cortile su tre lati

Conformità catastale:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a seguito della Denuncia di Successione, in morte di di ██████████ avvenuta in data 22/07/2017, non è stata presentata la voltura catastale per cui, agli atti del Catasto Fabbricati, risulta ancora intestata a ██████████

Regolarizzabili mediante: presentazione voltura catastale

Presentazione voltura catastale comprensiva di diritti catastali, sanzioni e spese tecniche:

€ 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Note: I costi, essendo da presentare una unica voltura catastale per l'alloggio ed il box, sono stati calcolati su entrambe le unità immobiliari oggetto della procedura.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via XXV Aprile civ. 4

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]

foglio 11, particella 303, subalterno 27, indirizzo Via XXV Aprile, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 15, superficie 15, rendita € 37,96

Derivante da:

- variazione toponomastica prot. AL006339 del 20/01/2021
- variazione prot. AI0181085 del 08/10/2013 per codifica piani incoerente
- variazione del 01/04/2008 per creazione zona censuaria 001
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: cortile comune, box distinti dal n. 8 e 10

Conformità catastale:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a seguito della Denuncia di Successione, in morte di di [REDACTED] avvenuta in data 22/07/2017, non è stata presentata la voltura catastale per cui, agli atti del Catasto Fabbricati, risulta ancora intestata a [REDACTED]

Regolarizzabili mediante: presentazione della Voltura Catastale

Note: i costi di regolarizzazione sono già stati calcolati con l'alloggio, come precedentemente indicato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi discreti.

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

Servizi offerti dalla zona: stazione ferroviaria, casello autostradale, centri commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria , servizio autobus per il collegamento con le località della zona

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arquata Scrivia (AL), Via XXV Aprile civ. 4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Via XXV Aprile civ. 4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Via XXV n. 4 contro [REDACTED]
Derivante da: pignoramento di UNEP Tribunale di Alessandria in data 20/04/1922 ai nn. 1414/2022, trascritto a Novi Ligure in data 25/05/2022 ai nn. 2467/1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Condominio Via XXV n. 4 contro [REDACTED]
Derivante da: pignoramento di UNEP Tribunale di Alessandria in data 20/04/1922 ai nn. 1414/2022, trascritto a Novi Ligure in data 25/05/2022 ai nn. 2467/1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arquata Scrivia (AL), Via XXV Aprile civ. 4
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.
Millesimi di proprietà: 56,50 comprensivi anche del box
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arquata Scrivia (AL), Via XXV Aprile civ. 4
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.
Millesimi di proprietà: ved. alloggio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Proprietario: a [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] deceduta il 22-07-2017, in forza di denuncia di successione trascritta a Novi Ligure, in data 06/07/2018, ai nn. 3010/2311.
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO**

Proprietario: a [REDACTED] da **Foglio Giuseppe** nato il 30-03-1926 a Casalmorano (CR) C.F. FGLGPP26C30B900M per la quota di 1/2, deceduto il 24-05-2000, in forza di denuncia di successione registrata a Novi Ligure, in data 10/11/2000, ai nn. 31/892; trascritto a Novi Ligure, in data 08/03/2001, ai nn. 1047/809.

Proprietario: a **Foglio Giuseppe e Toso Milva**, in comunione legale dei beni, da **Repetto Giuseppe** nato a Grondona il 10-11-1949 (C.F. RPTGPP49S10E191C) e da **Tacchino Giuseppina** nata a Capriata d'Orba il 14-11-1950 (C.F. TCCGPP50S54B701Y), in forza di atto di compravendita a rogito di Not. Franco Borghero, in data 22/12/1994, ai nn. 32386/7101; trascritto a Novi Ligure, in data 05/01/1995, ai nn. 69/56.

Continuità delle trascrizioni: NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Proprietario: a [REDACTED], deceduta il 22-07-2017, in forza di denuncia di successione trascritta a Novi Ligure, in data 06/07/2018, ai nn. 3010/2311.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO**

Proprietario: a [REDACTED] da **Foglio Giuseppe** nato il 30-03-1926 a Casalmorano (CR) C.F. FGLGPP26C30B900M per la quota di 1/2, deceduto il 24-05-2000, in forza di denuncia di successione registrata a Novi Ligure, in data 10/11/2000, ai nn. 31/892; trascritto a Novi Ligure, in data 08/03/2001, ai nn. 1047/809.

Proprietario: a **Foglio Giuseppe e Toso Milva**, in comunione legale dei beni, da **Repetto Giuseppe** nato a Grondona il 10-11-1949 (C.F. RPTGPP49S10E191C) e da **Tacchino Giuseppina** nata a Capriata d'Orba il 14-11-1950 (C.F. TCCGPP50S54B701Y), in forza di atto di compravendita a rogito di Not. Franco Borghero, in data 22/12/1994, ai nn. 32386/7101; trascritto a Novi Ligure, in data 05/01/1995, ai nn. 69/56.

Continuità delle trascrizioni: NO

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via XXV Aprile civ. 4

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 9/30

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via XXV Aprile civ. 4

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: Varianti in corso d'opera

Presentazione in data 02/03/1971

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via XXV Aprile civ. 4

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 9/30
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via XXV Aprile civ. 4

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Oggetto: Varianti in corso d'opera
 Presentazione in data 02/03/1971

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Alloggio**



Trattasi di alloggio posto in edificio condominiale, dotato di ascensore, accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.

L'alloggio, posto al 2° piano, è così composto:

- ingresso e corridoio, tinello e cucinino, sala, due camere, bagno, e tre balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. 97

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile:

con riferimento all'intero edificio si osserva che le facciate ed i celini dei balconi necessitano di interventi

manutentivi.

Il vano scala risulta in buono stato manutentivo.

Per quanto concerne l'alloggio non sono state eseguite opere migliorative dalla ultimazione del fabbricato, con la sola esclusione del rifacimento del bagno e del cucinino nonché la sostituzione parziale dei serramenti esterni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio e materiale isolante - legno con vetro semplice protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: parzialmente da normalizzare Note: I serramenti esterni sono in parte in legno (originari) ed in parte il alluminio con vetro isolante
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: Le porte interne risalgono all'epoca di costruzione
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di cemento con pezzature di marmo condizioni: sufficienti Note: I pavimenti risalgono all'epoca di costruzione
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: buone Note: riferita al bagno
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucinino materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non verificabile

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non verificabile Note: risale all'epoca di costruzione dell'edificio
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: colonne montanti diffusori: radiatori condizioni: non verificabili conformità: non verificabile Note: ogni radiatore è dotato di rilevatore di calore e valvole termostatiche

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non verificabile

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI

Varie:

Il bagno e le sue componenti sono state rifatte in epoca recente.
L'acqua calda è prodotta da un generatore di calore a gas metano posto nel cucinino.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.
Le murature in comunione con altre unità immobiliari sono state conteggiate al 50%.
Ai balconi sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione rispetto all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	superf. esterna lorda	97,00	1,00	97,00
balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
		105,00		99,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Box**



Trattasi di box, a cielo aperto, posto al piano 1° sottostrada accessibile tramite rampa. La porta esterna ha una larghezza di soli m. 1,95 per cui il locale è utilizzabile solo con veicoli di modesta dimensione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: p. 1° sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente se relazionato alla vetustà

Condizioni generali dell'immobile: valgono le descrizioni generali dell'edificio prima citate.

Le finiture risalgono all'epoca di ultimazione del fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**
condizioni: **da normalizzare**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **ferro**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **box**
materiale: **intonaco di calce**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del box è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Le murature in comunione con altre unità immobiliari sono state conteggiate al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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

Nella determinazione del valore del bene lo scrivente ha ritenuto di effettuare la stima in base a parametri tecnici (€/mq) comparando, per quanto possibile, beni simili (Market Comparison Approach -MCA).

Le informazioni sono state assunte presso gli operatori del settore immobiliare, dalla consultazione di dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), da Il Borsino Immobiliare nonché dai siti sul web specializzati nelle vendite immobiliari.

Permane, per queste tipologie di alloggi realizzati tra gli anni '60/'70, una situazione di scarsa richiesta e una sovrabbondanza di beni simili posti in vendita, il che riduce e penalizza le quotazioni dei medesimi.

E' stato scelto di non porre in vendita separatamente l'alloggio ed il box in quanto, nonostante la già citata modesta dimensione della porta di ingresso, quest'ultimo può agevolare l'alienazione del bene principale privo di cantina.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari
- OMI alloggi stato conservativo normale: (min. 670 €/mq – max. 950 €/mq) - box (min. 620 €/mq – max. 670 €/mq)
- Il borsino immobiliare .it : abitazioni in stabili di fascia media (min. €/mq 395– max. 656 €/mq)
- Il borsino immobiliare .it : abitazioni in stabili di 2^ fascia media (min. €/mq 364– max. 426 €/mq)
- Immobiliare .it
- Casa.it

8.3 Valutazione corpi:**A - Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	97,00	€ 400,00	€ 38.800,00
balconi	2,00	€ 400,00	€ 800,00
Valore a corpo			€ 39.600,00

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	17,00	€ 400,00	€ 6.800,00
Valore a corpo			€ 6.800,00

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%) € 6.960,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 400,00

