

gian maria castellani, ingegnere
via marconi 37 – novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F9650
p.iva 02093490064

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **177/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione e box

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:

Ing. Gian Maria Castellani

CSTGMR77R25F9650

Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure

gmcastellani@gmail.com

gianmaria.castellani@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Colombara 44 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Abitazione e box

Corpo: Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS

Sez. urb. POZ foglio 23, particella 371, subalterno 30, indirizzo Via Colombara n- 44, interno 6, piano 3-4, comune Pozzolo Formigaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 85 mq, rendita € 336,99

Corpo: Box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS

Sez. urb. POZ foglio 23, particella 371, subalterno 8, indirizzo Via Colombara n- 44, interno 2, piano T, comune Pozzolo Formigaro, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 45,45

2. Stato di possesso

Bene: Via Colombara 44 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Abitazione e box

Corpo: Alloggio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Box

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Colombara 44 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Abitazione e box

Corpo: Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (larghezza del box limitata)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Colombara 44 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Abitazione e box

Corpo: Alloggio

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Colombara 44 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Abitazione e box

Corpo: Alloggio

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: Box

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Colombara 44 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Abitazione e box

Corpo: Alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: Box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Colombara 44 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Abitazione e box

Corpo: Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Colombara 44 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Abitazione e box

Valore complessivo intero: € 28.995,00

Beni in **Pozzolo Formigaro (AL)**
Via Colombara 44

Lotto: 001 - Abitazione e box

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

Data di presentazione: 07-09-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Colombara 44

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS

Sez. urb. POZ foglio 23, particella 371, subalterno 30, indirizzo Via Colombara n- 44, interno 6, piano 3-4, comune Pozzolo Formigaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 85 mq, rendita € 336,99

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 22/1000 (alloggio e box)

Confini:

Alloggio: vano scala condominiale e altri alloggi

Soffitta: muro perimetrale, vano scala e corridoio comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: In fase di sopralluogo, avendo effettuato alcune misurazioni a campione dei locali, si sono riscontrate delle lievi difformità sulle dimensioni dei vani, in particolare del sottotetto, da ritenersi meri graficismi e ininfluenti dal punto di vista catastale. Potrà essere valutata dal nuovo proprietario l'opportunità di un aggiornamento della planimetria catastale agli atti per esatta

rappresentazione grafica.

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Colombara 44

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS

Sez. urb. POZ foglio 23, particella 371, subalterno 8, indirizzo Via Colombara n- 44, interno 2, piano T, comune Pozzolo Formigaro, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 45,45

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 22/1000 (alloggio e box)

Confini: altri box, vano scala e corte comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di alloggio sito al piano terzo di una palazzina plurifamiliare a 5 piani fuori terra sito in Via Colombara n. 44, in zona periferica del Comune di Pozzolo Formigaro. Al piano terra del fabbricato, con accesso dalla corte comune, sono siti alcuni box di cui uno è compreso nel lotto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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: scuole pubbliche (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Non rilevanti

Attrazioni storiche: Non rilevanti

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria e linee autobus 250 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Colombara 44

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Colombara 44

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: OMISSIS; Importo capitale: OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Alloggio e box

Abitazione di tipo civile [A2] e Box auto [C6] siti in Pozzolo Formigaro (AL), Via Colombara 44

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1756,58.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sono stati deliberati gli incarichi per la progettazione e realizzazione degli interventi di cui al Decreto Rilancio Superbonus 110 per tutti gli edifici costituenti il condominio, nel verbale vengono riportati i costi complessivi e vengono illustrate le possibilità di usufruire della cessione del credito o dello sconto in fattura. SI SUGGERISCE DI PRENDERE CONTATTO DIRETTAMENTE CON L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO AL FINE DI PRENDERE VISIONE DEGLI IMPORTI DELIBERATI E DAI CONSEGUENTI OBBLIGHI DERIVANTI

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 4677,75

Millesimi di proprietà: 22/1000 (abitazione e box)

Millesimi riscaldamento (abitazione): 23/999

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevanti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 20/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data

OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/06/2003 al 08/04/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Colombara 44

Numero pratica: 44/68

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di casa per abitazioni di tipo popolare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/02/1968 al n. di prot. 719

Abitabilità/agibilità in data 18/09/1970 al n. di prot. 28/70

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla pianta del piano tipo rappresentata negli elaborati grafici di cui al titolo abilitativo del 1968 lo stato dei luoghi differisce in quanto la camera confinante con l'appartamento adiacente è stata annessa a tale unità. E' presumibile che tale variazione sia stata realizzata già in fase di costruzione del fabbricato in quanto la planimetria catastale risalente al 1970 rappresenta lo stato attuale ma lo scrivente ritiene sia corretto prevederne la regolarizzazione anche dal punto di vista edilizio

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Accorpamento/frazionamento di unità immobiliari

Spese tecniche, sanzioni e oneri di presentazione: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. 73/3163 - B.U.R. n° 8/20.02.91 - VARAINTE 2006 approvata con D.G.R. 14/1044 - B.U.R. n° 48/02.12.2010
Zona omogenea:	ZONA B4
Norme tecniche di attuazione:	artt.18 e 27 N.T.A.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio e Box

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

Trattasi di alloggio sito al piano terzo di una palazzina plurifamiliare a 5 piani fuori terra sito in Pozzolo Formigaro in Via Colombara n. 44. Al piano terra del fabbricato sono collocate le autorimesse asservite agli alloggi e ai piani superiori le unità immobiliari servite dal vano scala condominiale. Nel piano sottotetto sono ricavati locali di sgombero ad uso dei singoli alloggi

L'immobile, sito in zona periferica in prossimità della Strada Provinciale ex Strada Statale 35 bis dei Giovi, risulta intonacato e tinteggiato esternamente.

Le condizioni dell'immobile si presentano esternamente di basso livello con fenomeni di distacco dell'intonaco dai frontalini dei balconi e presenza di macchie di umidità in facciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: 3-4

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare è composta dai seguenti locali: ingresso da vano scala condominiale su corridoio disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un servizio igienico, un piccolo ripostiglio e un balcone. A piano sottotetto è presente un locale ad uso sgombero di altezza interna media di circa 2 mt.

I locali all'interno sono caratterizzati da pavimenti e rivestimenti di medio livello, con serramenti in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e gas, e di impianto di riscaldamento centralizzato di tipo tradizionale a radiatori. Lo stato manutentivo dell'appartamento risulta essere di discreto livello, salvo la presenza di una piccola macchia a soffitto in corrispondenza della cucina.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Ceramica/gress condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1969-70
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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori	NO
---------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi

sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	78,00	1,00	78,00
Balcone	sup lorda	7,00	0,25	1,75
Sottotetto	sup lorda	15,00	0,20	3,00
		100,00		82,75

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2022

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 710

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

Trattasi di autorimessa sita al piano terra di una palazzina plurifamiliare a 5 piani fuori terra sito in Pozzolo Formigaro in Via Colombara n. 44.

L'autorimessa ha accesso dalla corte interna tramite serranda basculante metallica. Le condizioni dell'immobile si presentano esternamente di basso livello con fenomeni di distacco dell'intonaco dai frontalini dei balconi e presenza di macchie di umidità in facciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2022

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 830

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

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Pozzolo Formigaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni in stabili di seconda fascia: 400-480 ;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	78,00	€ 400,00	€ 31.200,00
Balcone	1,75	€ 400,00	€ 700,00
Sottotetto	3,00	€ 400,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.100,00
Valore corpo			€ 33.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 33.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.100,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	19,00	€ 400,00	€ 7.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.600,00
Valore corpo	€ 7.600,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	82,75	€ 33.100,00	€ 33.100,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 7.600,00	€ 7.600,00

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%)	€ 6.105,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.995,00
---	--------------------

Novi Ligure 31-12-2022

**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali