
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **178/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Vincenzo, 6 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 18, particella 381, subalterno 33, indirizzo Via San Vincenzo, 6, piano 6, comune San Salvatore Monferrato, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 90, rendita € 371,85

2. Stato di possesso

Bene: Via San Vincenzo, 6 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2020 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile

Registrato a Alessandria il 05/11/2020 ai nn.005829 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Vincenzo, 6 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Vincenzo, 6 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via San Vincenzo, 6 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Vincenzo, 6 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Vincenzo, 6 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Vincenzo, 6 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 50.514,50



Beni in **San Salvatore Monferrato (AL)**
Località/Frazione
Via San Vincenzo, 6

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 civile [A2] sito in Via San Vincenzo, 6

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 381, subalterno 33, indirizzo Via San Vincenzo, 6, piano 6, comune San Salvatore Monferrato, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 90, rendita € 371,85

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

Confini: vuoto su altri fabbricati a due lati, altro alloggio del piano, vano scala condominiale ed altro alloggio del piano.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni con rimozione parziale tramezza divisoria tra cucina e vano confinante.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Ristrutturazione interna effettuata senza progetto e successivo aggiornamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato



Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2020 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile
Registrato a Alessandria il 05/11/2020 ai nn.005829 serie 3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si allega copia contratto di locazione ed estremi di registrazione richiesti dal CTU ad Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/10/2021 ai nn. OMISSIS; Debito € 25.561,25 oltre spese ed interessi.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000; Note: Mutuo durata 10 anni. Mutuo originario a favore Cassa di Risparmio di Alessandria spa incorporata nella Banca di Legnano spa il 07/02/2012, a sua volta incorporata nella Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. il 22/07/2013. Banca Popolare di Milano e Bonco Popolare Soc. Coop. si sono fusi nel Banco BPM spa il 01/01/2017. Leviticus SPV srl acquista i crediti di Banco BPM spa il 28/12/2018.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 325,06 €

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

Millesimi di proprietà: 34,18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato



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 PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 06/08/1985** . In forza di atto donazione nuda proprietà - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/10/2005** . In forza di atto compravendita intero usufrutto generale vitalizio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista intero usufrutto da OMISSIS nato a San Salvatore Monferrato il 20-03-1938 c.f.OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2005 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

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni realizzata senza presentazione Cila presso Ufficio Tecnico del Comune di San Salvatore Monferrato

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: rimozione parziale tramezza divisoria tra cucina e vano adiacente sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato condominiale in cui è inserito alloggio oggetto di pignoramento viene indicato edificato ante '67 nel rogito di acquisto del Notaio Morandi del 26/10/2005, tale data è confermata dalla planimetria catastale in atti depositata il 23/01/1964, senza successivi aggiornamenti. Sentito Ufficio Tecnico di San Salvatore Monferrato non risultano successive pratiche edilizie intestate all'esecutata relative all'alloggio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urban-	NO
---	----



istico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio entrostante fabbricato condominiale, libero su due lati adiacenti e posto al piano sesto ed ultimo, composto di: ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio e balcone. Alloggio di recente ristrutturazione interna realizzata post 2005, con nuova pavimentazione in gres ceramico, serramenti in alluminio con avvolgibili e zanzariere, porte interne in legno tamburato tinta ciliegio, portoncino blindato. Impianto di climatizzazione con split zona soggiorno, impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori e contocalorie, boiler elettrico per acqua calda. Prospetti e parti condominiali in condizioni originarie, semivetusti.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: sesto

L'edificio è stato costruito nel: 1964

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. 7

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente si segnalano problemi di funzionamento ascensore.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adequamento	2005
------------------------------------	------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con contocalorie
Stato impianto	attivo
Note	boiler elettrico per acqua calda

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	non funzionante al momento del sopralluogo
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alla planimetria catastale in atti, verificata con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	87,00	1,00	87,00
balcone coperto	superf. esterna lorda	7,00	0,30	2,10
		94,00		89,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di San Salvatore Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate Zona B1 1° Semestre 2021;

Altre fonti di informazione: Archivio Notarile di Alessandria, Amministratore Condominio San Vincenzo architetto Acampora.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.370,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	87,00	€ 700,00	€ 60.900,00
balcone coperto	2,10	€ 700,00	€ 1.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.370,00
Valore corpo			€ 62.370,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.370,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	89,10	€ 62.370,00	€ 62.370,00

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%)	€ 9.355,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.514,50
---	--------------------

Data generazione:
10-12-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini

