

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: OMISSIS

N° Gen. Rep. **246/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2024 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

esperto alla stima: **Geom. Alberto Andreo**

codice fiscale: NDRLRT66L20A052E

studio in: VIA ALESSANDRIA 34 - ACQUI TERME

telefono: 0144323214

fax: 0144322941

email: geomalbertoandreo@gmail.com

pec: alberto.andreo@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Amendola 74 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 23, particella 970, subalterno 37, indirizzo via Amendola , scala c, interno 1, piano S1 - 1, comune Acqui Terme , categoria A2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 64, rendita € 348,61

2. Stato di possesso

Bene: via Amendola 74 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Amendola 74 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Amendola 74 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Amendola 74 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Amendola 74 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Amendola 74 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Amendola 74 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 29.525,00

Beni in **Acqui Terme (AL)**
via Amendola 74

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 Amendola 74

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 23, particella 970, subalterno 37, indirizzo via Amendola , scala c, interno 1, piano S1 - 1, comune Acqui Terme , categoria A2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 64, rendita € 348,61

Millesimi di proprietà di parti comuni: 17,45

Confini: vano scala condominiale, vuoto su muri di perimetro, altre unità immobiliari ad uso abitativo

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata rappresentazione sulla planimetria catastale della veranda realizzata in corrispondenza del terrazzo fronte sud.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: mancata rappresentazione sulla planimetria catastale della veranda realizzata in corrispondenza del terrazzo fronte sud.

attività tecniche: € 1.000,00

diritti catastali: € 100,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: mancata rappresentazione sulla planimetria catastale della veranda realizzata in corrispondenza del terrazzo fronte sud.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: alessandria (jkm 34).

Attrazioni paesaggistiche: //.

Attrazioni storiche: //.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione** **di** **ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile;
A rogito di Notaio Luca LAMANNA in data 02/03/2009 ai nn. 5194/3195; Iscritto/trascritto a
Acqui Terme in data 05/03/2009 ai nn. 1178/158; Importo ipoteca:

- **Trascrizione** **pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUDIZIARIO TRIB. DI ALESSANDRIA in data
27/09/2023 ai nn. 4671 iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/10/2023 ai nn. 4713/3895.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2000,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Sulla base della dichiarazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio si evidenzia come non ci siano rate condominiali insolute

Millesimi di proprietà: 17,45

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: No

Avvertenze ulteriori: Relativamente alla posizione urbanistica dell'immobile la documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano:
- diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;
- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);
- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

Eventuali attività di regolarizzazione sono ad oggi non quantificabili in quanto andrebbero ad interessare, oltre all'appartamento oggetto di stima anche parti comuni condominiali ed unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gabriele Garbarino, in data 13/04/1984, ai nn. 5215; trascritto a Acqui Terme, in data 09/05/1984, ai nn. 1907/1581.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso 608 del 22.01.1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione fabbricato a sette piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot. 608

Abitabilità/agibilità in data 27/12/1972 al n. di prot. 2758/72

NOTE: il sopra citato permesso è stato sostituito dal permesso n° 752 del 10.07.1962

Numero pratica: 284 / 03 / 0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: posa serramenti a chiusura del balcone

Oggetto: n ordinaria

Presentazione in data 26/06/2003 al n. di prot. 284 / 03 / 0

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano:

- diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;
- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);
- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

Regolarizzabili mediante: da verificare in quanto trattasi di attività di regolarizzazione che andrebbero ad interessare anche unità immobiliari non interessate dalla presente esecuzione e parti comuni condominiali.

Descrizione delle opere da sanare: la documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano:

- diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;
- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);
- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

Note: la documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano:

- diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;
- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);
- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: La documentazione urbanistica reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Acqui Terme relativamente all'edificio condominiale ed allegata alla presente evidenza difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi attuali. In particolare si evidenziano:

- diversa composizione del piano terreno che si prevedeva composto da autorimesse, negozi e porticato di fatto oggi "trasformato" in autorimesse;
- diversa composizione interna delle unità immobiliari (consistenza, tramezzature, ecc.);
- difformità nei prospetti esterni in particolare modo per la conformazione e consistenza dei balconi.

7.2 Conformità urbanistica:**via Amendola 74**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

appartamento sito al primo piano di edificio condominiale di maggiori dimensioni sito nel concentrico del comune di Acqui Terme, via Amendola (zona semicentrale a prevalente destinazione abitativa).
L'appartamento è composto da ingresso / disimpegno, cucina, dispensa, due camere, bagno, due terrazzi di cui uno verandato e cantina nei fondi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di teresa vescio- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1961 / 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'edificio condominiale di cui lo stesso fa parte necessita, invece, di interventi manutentivi in considerazione della vetustà e della assenza di manutenzione ordinaria alle parti comuni.

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica / monocottura condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato accessori: senza maniglione antipánico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno / cucina materiale: piastrelle in ceramica / intonaco condizioni: buone

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo**
 Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**
 Note: sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi termici

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto termico condominiale centralizzato
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	1965
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

abitazione	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		65,00		61,25

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima comparativa con immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima ed interessate da compravendite o trattative di vendita in tempi recenti nella stessa zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (ex Acqui Terme);

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Acqui Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Acqui Terme.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.625,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	60,00	€ 500,00	€ 30.000,00
cantina	1,25	€ 500,00	€ 625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.625,00
Valore Corpo			€ 30.625,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.625,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-----------	-----------------	-----------------------------	--	-----------------------------------

A	Abitazione di tipo civile [A2]	61,25	€ 30.625,00	€ 30.625,00
---	--------------------------------	-------	-------------	-------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 29.525,00

Allegati

documentazione fotografica;
documentazione catastale;
documentazione urbanistica;
documentazione condominiale;
copia lettera di trasmissione alla Debitrice.

Acqui Terme, 04.03.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Andreo