

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **84/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: DATA

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Andrea Gamondo
Codice fiscale: GMNDR60D24C158N
Studio in: Via Antonio Gramsci 27A - Ovada
Telefono: 014380233
Fax: 0143834812
E-mail: gamondo@oikosatelier.it
Pec: archandreagamondo@postacert.com



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via dietro Castello, 4 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

CORDARO Roberto, foglio 1; particella 314, subalterno 17, indirizzo VIA ROMA, piano 2, comune Fresonara, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 133, rendita € 383,47

2. Stato di possesso

Bene: Via dietro Castello, 4 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dietro Castello, 4 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dietro Castello, 4 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: OLIMPIA SPV S.R.L., UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via dietro Castello, 4 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dietro Castello, 4 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dietro Castello, 4 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dietro Castello, 4 - Fresonara (AL) - 15064

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: **61.271,85 €**



Beni in Fresonara (AL) Via dietro Castello, 4

Lotto: 001 - Appartamento

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

Data di presentazione: 29-03-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fresonara (AL) CAP: 15064, Via dietro Castello, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Roberto piena proprietà

Cod. Fiscale: () - Residenza: via dietro Castello, 4 - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CORDARO Roberto, foglio 1, particella 314, subalterno 17, indirizzo VIA ROMA, piano 2, Comune Fresonara, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 133 m², rendita 383,47 €

Confini: scala condominiale e altre ditte su tutti gli altri 4 lati

Nota: attualmente la via si identifica come Via dietro il Castello. Alla prima variazione catastale potrà essere corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona dove è ubicata l'U.I. in oggetto si trova nella periferia a nord del Comune di Fresonara, nell'area dove è presente un complesso produttivo ormai in disuso da anni e di cui occupa una parte oggetto di una ristrutturazione. Il Comune è piccolo e la zona periferica in questione è molto vicina al centro, servita dagli stessi servizi dell'intero borgo e facilmente raggiungibile, anche a piedi, dallo stesso centro paese.

STATO DI POSSESSO: Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni storiche: La Cittadella.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di ()

; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo; A rogito di Notaio MUSSA Giuseppe in data 19/07/2005 ai nn. 113133/28291; Iscritto/trascritto a Alessandria; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di () contro (); A rogito di Tribunale di Alessandria in data 15/03/2023 ai nn. 766/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data ai nn. .



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste il condominio tra i proprietari.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

proprietari ante ventennio al 13/09/2004 - In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morandi Vittorio, in data 12/04/1991, ai nn. 29973/7644; trascritto ad Alessandria, in data 09/05/1991, ai nn. /2177.

Proprietario:

dal 13/09/2004 al 19/07/2005 - In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 13/09/2004, ai nn. 1360; trascritto ad Alessandria, in data 28/01/2005, ai nn. /474.

Proprietario:

dal 19/07/2005 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 19/07/2005, ai nn. 113132/28290; trascritto ad Alessandria, in data 25/07/2005, ai nn. /4189.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 14/04**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Ai sensi della L.R. 02 del 06/08/1998

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN CIVILE ABITAZIONE IN VIA BOSCO MARENGO

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 10/11/2004 al n. di prot. 3213

Rilascio in data 18/02/2005

Abitabilità in data 08/07/2005 al n. di prot. 1938

Numero pratica: 1235

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L. 25/03/96, n° 154)

Per lavori: VARIANTE AL P.d.C. 14/04

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/05/2005 al n. di prot. 1235

Abitabilità in data 08/07/2005 al n. di prot. 1938

Numero pratica: 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L. 25/03/96, n° 154)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI PENSILINA A RIPARO E COPERTURA DEL TERRAZZO AL SECONDO PIANO

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 16/07/2009 al n. di prot. 2544

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale

Zona omogenea: Aree residenziali di nuovo impianto (C1)

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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto: Appartamento

L'appartamento è posto al piano attico di una palazzina addossata al fronte sud di un fabbricato produttivo (in disuso) del quale era la parte destinata alle attività amministrative del complesso. Dopo la chiusura della società e la vendita degli immobili, i nuovi proprietari, con opere di recupero edilizio, (inizialmente per i soli primi due piani) e cambio di destinazione d'uso la resero usabile a fini residenziali. Successivamente, usufruendo delle opportunità normative, anche il sottotetto venne recuperato a fini residenziali. L'U.I. ricavata nel sottotetto ha sviluppo longitudinalmente occupando tutta la superficie di spiccatto dell'edificio eccezion fatta per il corpo scala comune e la parte di terrazzo e sgombero a est. La manica dell'edificio, piuttosto stretta e con altezza minima interna bassa, permette la sola presenza, in profondità, di un ambiente utile e di un corridoio con funzione di collegamento tra tutti gli ambienti presenti. Il soffitto è mansardato e le altezze interne vanno da un minimo di 1,50 m a un massimo di 3,36 m. All'interno sono stati ricavati 6 ambienti (3 camere, 2 bagni e 1 soggiorno/cucina). Nella parte est è presente un terrazzino coperto e un locale di sgombero con altezza interna inidonea alla residenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: via dietro Castello, 4 - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa: 163,00 m²

È posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa: 2,40 m

L'intero fabbricato è composto da: n. 3 piani complessivi

di cui fuori terra: n. 3

e di cui interrati: n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:



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
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup. lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
terrazzo	sup. lorda di pavimento	12,00	0,36	4,32
locale di sgombero	sup. lorda di pavimento	21,00	0,05	1,05
		163,00		135,37

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo:	2-2022
Zona:	Fresonara
Tipo di destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Superficie di riferimento:	Lorda
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato min. (€/m ²):	570,00
Valore di mercato max. (€/m ²):	710,00



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

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH"

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Fresonara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Fresonara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m²):

Secondo la Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2022 - 2) il valore di mercato preso a riferimento è:

Categoria Residenziale

-Abitazioni civili: da 570,00 al €/m² a € 710,00 al €/m²

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 72.084,53**

Il valore di riferimento della tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate al m² è quello massimo per le abitazioni civili (importo 710,00 €/m²) con una decurtazione del 20% con le seguenti motivazioni:

1. le condizioni dell'appartamento, pur essendo di recente edificazione, sono normali e senza alcuna particolarità di pregio (-0%),
2. il condominio, nonostante la ristrutturazione avvenuta nei primi anni 2000 (comunque già abbastanza antica), è datato e quindi privo delle dotazioni di risparmio energetico minime oggi sempre presenti nei moderni fabbricati residenziali (-10%),
3. la zona di edificazione è molto periferica (sebbene piuttosto vicina al centro) in funzione del borgo dove è inserita (-2,5%),
4. il condominio è privo di ascensore (-5%),
5. l'appartamento, quindi, non è fruibile da persone portatrici di handicap motori (-12,5%).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	130,00	710,00 €	92.300,00 €
terrazzo	4,32	710,00 €	3.067,20 €
locale di sgombero	1,05	710,00 €	745,50 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			96.112,70 €
vedi descrizione detrazione del 0,25			-24.028,18 €
Valore corpo			72.084,52 €
Valore Pertinenze			0 €
Valore complessivo intero			72.084,52 €
Valore complessivo diritto e quota			72.084,52 €

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Superficie equivalente</i>
appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	135,37	72.084,52 €	72.084,52 €



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%)	10.812,68 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	61.271,85 €
--	--------------------

Data generazione: 10-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Gamondo