

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **209/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Barcaro
Codice fiscale: BRCFNC55A11L570X
Studio in: via Noce 17/a - 15048 Valenza
Telefono: 0131941956
Email: franco@robystudio.it
Pec: franco.barcaro@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

LOMISSIS nata a Valenza il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 34, particella 614, subalterno 20, indirizzo Viale Cellini, piano s1-3-4, comune Valenza, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 99, rendita € 852,15

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Gramsci, 12 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 50.000,00

Beni in **Valenza (AL)**

Località/Frazione

Piazza Gramsci, 12

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 Piazza Gramsci, 12

Note: Alloggio al piano terzo/quarto in condominio denominato "PEROSO" con annessa cantina piano interrato e solaio al sottotetto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: LOMISSIS nata a Valenza il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 34, particella 614, subalterno 20, indirizzo Viale Cellini, piano s1-3-4, comune Valenza, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 99, rendita € 852,15

Millesimi di proprietà di parti comuni: 207,440

Confini: VANO SCALA, ALTRA U.I., C.SO GARIBALDI, ALTRA U.I. E CORTE COMUNE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PLANIMETRIA DEPOSITATA NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO

Regolarizzabili mediante: DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Denuncia di variazione comprensiva di spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico formato da alloggio al piano terzo in condominio denominato "PEROSO"

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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 dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/11/1996 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 06/12/1996 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: € 150.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 29/10/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 165000,00; Importo capitale: € 110000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 11/12/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 25/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1060.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 2558,57. Spese condominiali esercizio 2022-23 € 2558,57

Millesimi di proprietà: 18,60 millesimi di proprietà su un totale di 997.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 19/11/1993 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/1962 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/04/1962 al n. di prot. 3666

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 123/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 04/12/1962 al n. di prot. 10631

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 126/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/06/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 18/01/1963 al n. di prot. 10710

Abitabilità/agibilità in data 01/10/1964 al n. di prot. 51/13840

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna

CILA in sanatoria comprensiva di spese tecniche e sanzione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. n. 87 del 13/11/2013
Zona omogenea:	AREE SATURE B4.
Norme tecniche di attuazione:	Sono le parti di territorio già edificato ed urbanizzato nelle quali la destinazione propria è quella residenziale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'IMMOBILE, NEL SUO COMPLESSO, E' CONFORME ALLO STRUMENTO URBANISTICO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

ALLOGGIO, AL QUARTO, IN CONDOMINIO PROVVISIO DI ASCENSORE EDIFICATO NEL 1960 AGIBILITÀ DEL 1964 , COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, CAMERA E BAGNO, BALCONE LATO OVEST SU CORTILE INTERNO E BALCONE LATO EST SU C.SO GARIBALDI, CON ANNESSA CANTINA AL PIANO INTERRATO E SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO. RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**E' posto al piano: **QUARTO**

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. **MT. 3,00**L'intero fabbricato è composto da n. 5 **PIANI** piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1Stato di manutenzione generale: **buono**Condizioni generali dell'immobile: **NORMALE STATO DI MANUTENZIONE****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **lato ovest in legno vetro singolo, lato est in pvc con vetrocamera** protezione: **tapparelle** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **marmette ingresso soggiorno, parquet camera, ceramica cucina e bagno** condizioni: **normali****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
Tipologia di impianto	condominiale

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
---	----

Varie:

NORMALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
balconi	sup lorda di pavimento	13,00	0,20	2,60
solaio	sup lorda di pavimento	8,00	0,20	1,60
cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,20	0,80
		113,00		93,00

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: 2/2018

Zona: VALENZA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 680

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

COMPARATIVO CON UNITA' IMMOBILIARI SIMILARI IN ZONA OMOGENA

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di VALENZA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: IN VALENZA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): AGENZIE IMMOBILARI €/MQ.
500/800

OMI €/MQ. 450/670.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	88,00	€ 700,00	€ 61.600,00
balconi	2,60	€ 700,00	€ 1.820,00
solaio	1,60	€ 700,00	€ 1.120,00
cantina	0,80	€ 700,00	€ 560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.100,00
Valore corpo			€ 65.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.100,00

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]	93,00	€ 65.100,00	€ 65.100,00

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%) € 9.765,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.559,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

Arrotondamento € 24,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.000,00

Valenza, 27/11/2023

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Barcaro