

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ROMEO SPV S.R.L. con sede in Verona**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **29/2023**
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Mariano Ghio
Codice fiscale: GHIMRN55C30F965Q
Studio in: Via Girardengo 105 - Novi Ligure
Telefono: 335 6780683
Email: marianoghio@libero.it
Pec: mariano.ghio@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pietro Isola civ. 120 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A - Casa indipendente

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] foglio 13, particella 49, indirizzo Via Pietro Isola 120, piano T - 1- S1, comune F965, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6, superficie 127, rendita € 371,85

2. Stato di possesso

Bene: Via Pietro Isola civ. 120 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A - Casa indipendente

Occupato dall'esecutato [REDACTED]
[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pietro Isola civ. 120 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A - Casa indipendente

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pietro Isola civ. 120 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A - Casa indipendente

Creditori Iscritti: ROMEO SPV S.R.L. con sede in Verona

5. Comproprietari

Beni: Via Pietro Isola civ. 120 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A - Casa indipendente

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Pietro Isola civ. 120 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A - Casa indipendente

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pietro Isola civ. 120 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Corpo: A - Casa indipendente

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pietro Isola civ. 120 - Novi Ligure (AL) - 15067

Lotto: 001

Valore del diritto di piena proprietà per 1/2 e nuda proprietà sul restante 1/2 : € 26.956,00

Beni in Novi Ligure (AL)
Via Pietro Isola civ. 120

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Casa indipendente.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Pietro Isola civ. 120

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato attualmente al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 13, particella 49, indirizzo Via Pietro Isola 120, piano T - 1- S1, comune F965, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6, superficie 127, rendita € 371,85

Derivante da:

- variazione per aggiornamento planimetrico del 01/08/2019
- variazione per attribuzione rendita del 22/05/1997

Confini: RFI Tratta Torino Genova, mapp. 50 - 32 - 307 - 48

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- tra gli intestatari risulta ancora [REDACTED]
- l'area pertinenziale della mappa catastale in sc. 1:1000, a confine con il mapp. 50, non corrisponde allo stato di fatto e diritto e conseguentemente anche la planimetria catastale dell'unità abitativa, nella quale viene riportato anche il sedime in sc. 1:500.

Regolarizzabili mediante: frazionamento catastale e rogito notarile per il trasferimento porzione di area pertinenziale.

Note: non vengono indicati costi in quanto questa modifica può interessare solo al confinante. Per quanto sopra NON si dichiara la piena conformità catastale.



area pertinenziale

area da stralciare dal mapp. 49



muretto di recinzione

edificio mapp. 49

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica di scarso pregio

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Opponibilità ai terzi: Si

Note: è stato verificato, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Novi Ligure,

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ROMEO SPV S.R.L. con sede in Verona contro
 derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di
 Alessandria in data 24/03/2022 ai nn. 1292/137; importo ipoteca: € 60.429,73; importo capitale:
 € 70.000,00;

note: nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/03/2022 rep. 3499/2021 emesso dal Tribunale di
 Alessandria

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ROMEO SPV S.R.L. con sede in Verona contro
 derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria rep. 243/2023 trascritto in data
 22/03/2023 ai nn. 1312/1089;

***Il pignoramento è valido solo per il diritto di piena proprietà su 1/2,
 e di nuda proprietà sul restante 1/2.
 Permane il diritto di abitazione su di 1/2 a favore di***

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Casa indipendente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: l'area ed il fabbricato sono soggetti ad un elevato grado di rumorosità
 dovuto al transito ferroviario

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

Proprietario: da Ferrovie dello Stato

Società di Trasporti e Servizi per Azioni con sede in Roma C.F. 01585570581, in forza di atto di
 compravendita a rogito di Not. Riso Luigi Francesco, in data 16/10/1997, ai nn. 12932; trascritto
 in data 28/10/1997 ai nn. 4276/3331.

Note: nel predetto atto non viene citato alcun passaggio per l'accesso all'immobile ed indicato che
 il bene è soggetto ad un elevato grado di rumorosità.

La parte venditrice dichiara che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre
 1967.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

E' stato effettuato, presso il Comune di Novi Ligure, l'accesso agli atti amministrativi ma non risultano presentate pratiche edilizie relative al fabbricato o al cancello carraio.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità sulla base della planimetria catastale:

- realizzazione di "bussola in alluminio" e vetro per l'accesso al fabbricato
- realizzazione di gazebo in legno
- realizzazione di varie strutture in materiali eterogenei
- costruzione di cancello scorrevole, con accesso dai mapp. 48 e 93, realizzato da [REDACTED] come da affermazione dell'esecutato.

Regolarizzabili mediante: demolizione delle strutture prima citate, trattandosi area con vincolo di totale inedificabilità.

Descrizione delle opere da sanare: cancello scorrevole elettrocomandato per il quale dovrà essere ottenuta l'autorizzazione da parte del Comune di Novi Ligure, proprietaria dei mapp. 48 e 93.

Pratiche comunali, sanzioni, diritti di segreteria e oneri fiscali per la regolarizzazione del cancello elettrocomandato: € 2.200,00

Rimozione e demolizioni manufatti abusivi: € 3.000,00

Oneri Totali: € 5.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



bussola

gazebo



strutture realizzate con materiali eterogenei



cancello elettrocomandato – vista dal mapp. 48

edificio

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Fasce di rispetto permanenti alle attrezzature ferroviarie (esistenti)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 71 a3)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – fascia di rispetto dalla ferrovia
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A - Casa indipendente



Trattasi di edificio ad uso abitativo composto da due piani fuori terra ed uno interrato con area pertinenziale.

L'unità abitativa è così composta:

- al piano terreno: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, bagno, ripostiglio, scala di accesso al p. 1°
- al piano primo: corridoio e tre camere
- al piano seminterrato: cantina con accesso dall'esterno

L'area pertinenziale è utilizzata come orto – giardino e parcheggio autoveicoli.

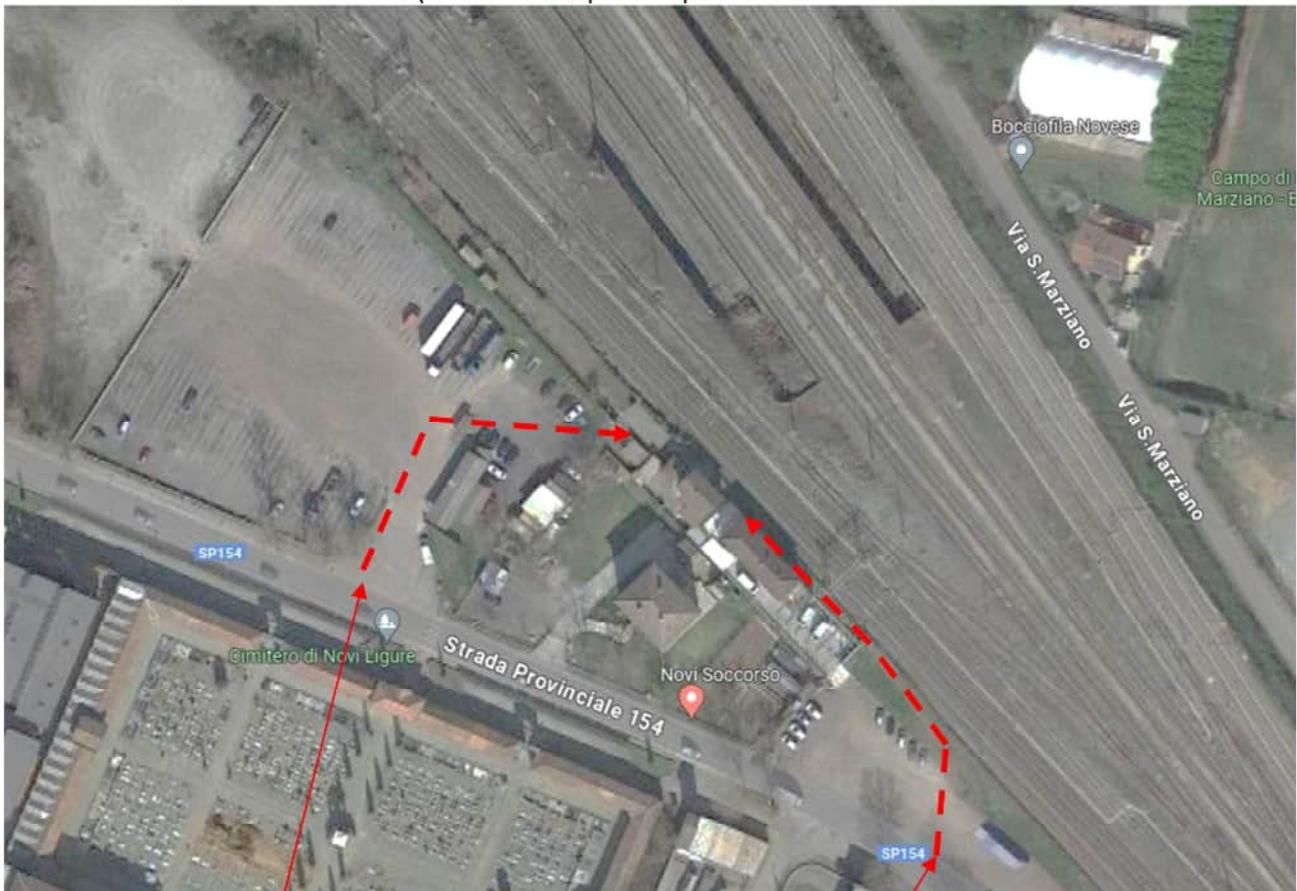
Come predetto nell'atto di acquisto dell'anno 1997 non vengono indicati i passaggi per accedere al bene staggito.

L'accesso alla proprietà dell'esecutato, da parte dello scrivente e del Custode, è avvenuto nei seguenti modi:

- attraverso il mapp. 86 del Fig. 14 (area di proprietà del Comune di Novi Ligure) ed il mapp. 50 del Fig. 13 (proprietà Novi Soccorso) sino al cancello pedonale



- attraverso i mapp. 93 e 48 del Fig. 13 (area di proprietà del Comune di Novi Ligure) sino al cancello carraio elettrocomandato (non è dato sapere se preesisteva un cancello)



percorso A – carrabile

percorso B - pedonale

Dalle informazioni assunte, sentendo il legale rappresentante della Novi Soccorso, esisterebbe il diritto di passaggio pedonale nella loro proprietà. Nella successiva immagine è visibile la cassetta posta dell'esecutato.



percorso pedonale attraverso la propr. comunale e successivo passaggio attraverso la propr. Novi Soccorso

Superficie complessiva di circa mq. **697,00**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1942.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale.

Condizioni generali dell'immobile: rispetto all'immobile originario internamente sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria quali il rifacimento del bagno, delle pavimentazioni, la sostituzione delle porte interne e dei serramenti esterni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **non verificabile**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **ferro**
apertura: **elettrica**
condizioni: **normali**

Infissi esterni
tipologia: **ante a battente**
materiale: **alluminio con vetri doppi**
protezione: **persiane**

materiale protezione: **alluminio**
condizioni: **normali**

Infissi interni
tipologia: **a battente**
materiale: **legno e vetro**
condizioni: **normali**

Pareti esterne
materiale: **muratura di mattoni pieni**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco tinteggiato**
condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna
materiale: **piastrelle di grès**
condizioni: **normali**

Scale
posizione: **a rampa unica**
rivestimento: **marmo**
condizioni: **buone**

Impianti:

Termico
tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
diffusori: **radiatore** condizioni: **non verificabili**
conformità: **non verificabile**

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio p.t. e 1°	superf. esterna lorda	120,00	1,00	120,00
cantina	superf. esterna lorda	17,00	0,40	6,80
cortile,orto,giardino	superf. esterna lorda	560,00	1,00	560,00
		697,00		686,80

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

La stima dei beni oggetto della presente relazione dovrebbe essere condotta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale come l'International Valuation Standard IVS, l'European Valuation Standard EVS ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il metodo da utilizzarsi sarebbe l'MCA (Market Comparison Approach) che compara lo stesso bene ed altri immobili (detti comparabili) i più possibili simili tra loro ed appartenenti al medesimo segmento di mercato, ma non sono stati reperiti valori di immobili simili per le ragioni di seguito esplicitate.

A parte la zona di modesto pregio commerciale ove è ubicato il bene si osserva che il valore del bene è **"fortemente deprezzato"** dalla presenza, a brevissima distanza, di binari della tratta Torino – Genova.

Come predetto nell'atto di compravendita con RFI è stato precisato che vi è un **"elevato grado di rumorosità"**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Novi Ligure;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Novi Ligure.
OMI: per zona extraurbana da € 600 a 800

8.3 Valutazione corpo:**A - Casa indipendente. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio p.t. e 1°	120,00	€ 300,00	€ 36.000,00
cantina	6,80	€ 300,00	€ 2.040,00
cortile,orto,giardino	560,00	€ 10,00	€ 5.600,00
Stima sintetica del corpo			€ 43.640,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica			€ 5.200,00 -
Valore della piena proprietà			€ 38.440,00

Riepilogo:

- piena proprietà di 1/2 = € 38.440,00 / 2 = € 19.220,00
- la nuda proprietà di 1/2 è stata calcolata utilizzando le tabelle in vigore, in base all'età di [REDACTED] per cui si avrà:
€ 38.440,00 / 2 = € 19.220,00 x 0,65 = € 12.493,00

Per cui il valore dell'immobile pignorato è pari a € 19.200,00 + 12.493,00 = **€ 31.713,00**

Permane il diritto di abitazione su di 1/2 a favore di [REDACTED]

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%) € 4.757,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 26.956,00

Allegati:

- planimetria catastale
- estratto di mappa
- documentazione fotografica

Data generazione:

06-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Mariano Ghio

