

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **81/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Massimo Bergamasco
Codice fiscale: BRGMSM69H06A182H
Studio in: Corso Vittorio Alfieri 185 - 14100 Asti
Telefono: 3472325012
Email: mail@archlifestudio.it
Pec: massimo.bergamasco@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS, foglio 47, particella 147, subalterno 1, indirizzo STRADA VILLAROSA N.10, piano T, comune VALENZA, categoria A/7, classe U, consistenza 9.5, superficie 315, rendita € 1839.88

2. Stato di possesso

Bene: STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5.

Comproprietari

Beni: STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 291.206,25

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
STRADA VILLA ROSA 10

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 05-05-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Valenza (AL) CAP: 15048, STRADA VILLA ROSA 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 47, particella 147, subalterno 1, indirizzo STRADA VILLAROSA N.10, piano T, comune VALENZA, categoria A/7, classe U, consistenza 9.5, superficie 315, rendita € 1839.88

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO VOLONTARIO; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 17/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 320000.
 - **Altra limitazione:** Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE A FAVORE DI OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 30/01/2009 ai nn. OMISSIS.
 - **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 16/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 44830.12; Importo capitale: € 22415.06.
 - **Altra limitazione:** Descrizione onere: RESTRIZIONE DI BENI, SVINCOLO IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE, ANNOTAZIONE NN1233/168 DEL 18/02/2022; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/07/2022 ai nn. OMISSIS.
 - **Trascrizione pregiudizievole:** Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 15/04/2022 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: Nessuna. **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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 **29/07/2004** . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2004 al 28/04/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/2005 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:

Numero pratica: 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI CASA RURALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON E' STATO REALIZZATO IL PIANO INTERRATO

Regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: PIANO INTERRATO SOTTOSTANTE L'ABITAZIONE

PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: DOVRA' ESSERE PRESENTATA PRATICA EDILIZIA AL FINE DI FORMALIZZARE LA MANCATA REALIZZAZIONE DEL PIANO INTERRATO

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

FABBRICATO CIVILE AD UN PIANO FUORITERRA CON ANNESSA TETTOIA E POZZO

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **341,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 270/335

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: GLI IMMOBILI VERSANO IN UNO STATO CONSERVATIVO GENERALE BUONO

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Fondazioni tipologia: **NON RILEVABILI****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **da ristrutturare**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** protezione: **persiane** condizioni:
buoneInfissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: **NON RILEVABILE** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **NON RILEVABILE SI PRESUME IN LATERIZIO FORATO**
coibentazione: **NON RILEVABILE** rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **BAGNO E CUCINA** materiale: **PIASTRELLE E INTONACO**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:
sufficienti conformità: **NON RILEVABILE**

Fognatura

tipologia: **NON RILEVABILE** rete di smaltimento: **NON RILEVABILE** recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità :
NON RILEVABILE condizioni: **NON RILEVABILE**
conformità: **NON RILEVABILE**

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **NON RILEVABILE** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni:
sufficienti conformità: **NON RILEVABILE****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1192
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1192
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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	210,00	1,00	210,00
porticati abitazione	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
porticati abitazione	sup lorda di pavimento	51,00	0,10	5,10
tettoia	sup lorda di pavimento	42,00	0,20	8,40
pozzo - locale tecnico	sup lorda di pavimento	13,00	0,15	1,95
		341,00		234,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE -;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I PARAMETRI MEDI DI ZONA CON STATO CONSERVATIVO NORMALE VARIANO PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:AGENZIA ENTRATEVILLE E VILLINI STATO CONSERVATIVO NORMALE DA UN MINIMO DI 1000.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 1500.00 EURO/MQ,.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 346.125,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	210,00	€ 1.500,00	€ 315.000,00
porticati abitazione	8,75	€ 1.500,00	€ 13.125,00
porticati abitazione	5,10	€ 1.500,00	€ 7.650,00
tettoia	8,40	€ 1.000,00	€ 8.400,00
pozzo - locale tecnico	1,95	€ 1.000,00	€ 1.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 346.125,00
Valore corpo			€ 346.125,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 346.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 346.125,00

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 in villini [A7]	234,20	€ 346.125,00	€ 346.125,00

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%)	€ 51.918,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 291.206,25
---	---------------------

Data generazione:
16-12-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Massimo Bergamasco