

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **14/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-03-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazione, 002 -
Abitazione

Esperto alla stima: Geom. Mauro Caratti
Codice fiscale: CRTMRA67C20A052T
Studio in: Via Cardinale Raimondi 12 - Acqui Terme
Telefono: 0144321997
Fax: 014455600
Email: studio@geocaratti.it
Pec: mauro.caratti@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Amorina 8 - Cremolino (AL)
Via Roma n. 15 / 12 - Molare (AL) - 15074

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Cremolino

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 7, particella 295, subalterno 1, indirizzo Via Morina 6, piano s1-t-1-2, comune Cremolino, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 VANI, superficie Totale: 174 m² Totale: escluse aree scoperte**: 167 m², rendita € 486,76

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Molare

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] CF: [REDACTED] foglio 2, particella 417, subalterno 14, indirizzo Via Roma 7/A , interno 12, piano 3 - 5, comune Molare, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 83 m² Totale: escluse aree scoperte**: 80 m², rendita € 429,95

2. Stato di possesso

Bene: Via Amorina 8 - Cremolino (AL)
Via Roma n. 15 / 12 - Molare (AL) - 15074

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Cremolino

Occupato da OMISSIS convenzione matrimoniale

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Molare

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Amorina 8 - Cremolino (AL)
Via Roma n. 15 / 12 - Molare (AL) - 15074

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Cremolino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Molare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Amorina 8 - Cremolino (AL)
Via Roma n. 15 / 12 - Molare (AL) - 15074

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Cremolino

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Molare

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: Via Amorina 8 - Cremolino (AL)
Via Roma n. 15 / 12 - Molare (AL) - 15074

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Cremolino

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Molare

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Amorina 8 - Cremolino (AL)
Via Roma n. 15 / 12 - Molare (AL) - 15074

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Cremolino

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Molare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Amorina 8 - Cremolino (AL)
Via Roma n. 15 / 12 - Molare (AL) - 15074

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Cremolino

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Molare

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Amorina 8 - Cremolino (AL)

Via Roma n. 15 / 12 - Molare (AL) - 15074

Lotto: 001 - Abitazione

Valore complessivo intero: 177.910,20

Lotto: 002 - Abitazione

Valore complessivo intero: 32.554,20

Beni in Cremolino (AL)

Località/Frazione

Via Amorina 8

Beni in Molare (AL)

Via Roma n. 15 / 12

Lotto: 001 - Abitazione

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

Data di presentazione: 22-03-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione Cremolino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cremolino (AL), Via Amorina 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 295, subalterno 1, indirizzo Via Morina 6, piano s1-t-1-2, comune Cremolino, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 VANI, superficie Totale: 174 m²
Totale: escluse aree scoperte**: 167 m², rendita € 486,76

Derivante da: f. 7 NM 115 SUB 15 Variazione del 19/06/2014 Pratica n. AL0132230 in atti dal 19/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 53899.1/2014) f. 7 NM 115 SUB 10 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/08/2007 Pratica n. AL0325097 in atti dal 28/08/2007 LOCALE DI DEPOSITO A BITAZIONE DI TIPO CIVILE (n. 31717.1/2007) F. 7 nm 115 SUB. 7 - SUB 1 VARIAZIONE del 20/01/1986 Pratica n. 168001 in atti dal 12/10/2000 FRAZIONAMENTO (n. 2.1/1986)

Confini: Via Amorina, nm. 296, Via Umberto I, nm 114

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti lievi difformità catastali e non è censito il soppalco al piano primo con relativa scala di accesso

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Lievi difformità planimetriche e soppalco con scala di accesso

Denuncia di variazione DOCFA incluso IVA e cassa nazionale geometri: € 1.464,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 1.514,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Autostrada

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: A - Abitazione Cremolino

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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

Dati precedenti relativi al corpo: A - Abitazione Molare

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS convenzione matrimoniale

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

Note: In seguito all'udienza Presidenziale del 16 Dicembre 2015, il Tribunale di Alessandria assegnava la casa coniugale sita in Cremolino (AL) alla Via Amorina n° 6 alla Sig.ra OMISSIS' ivi collocando la minore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 06/05/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 12/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 14/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 15/01/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A

rogito di OMISSIS in data 31/08/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 21/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 31950; Importo capitale: € 24067,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 17/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 73430,98.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 20/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione Cremolino

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: D

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato di prestazione energetica allegato alla agibilità, che inseriva in classe D l'immobile, è scaduto

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 **23/01/2002** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: divisione tra [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuaria) dagli atti catastali l'usufrutto della sig.ra [REDACTED] è stato estinto DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1997 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 75336.1/2001 - Pratica n. 77149 in atti dal 13/03/2001

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/01/2002 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.

Note: VENDITRICE: OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 611
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ristrutturazione di tipo B di fabbricato sito in Via Amorina 6
 Oggetto: ristrutturazione fabbricato
 Presentazione in data 18/04/2002 al n. di prot. 770
 Rilascio in data 30/07/2002 al n. di prot. 611

Numero pratica: 879
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Opere di completamento e variante al Progetto CE 611/2002
 Oggetto: ristrutturazione fabbricato
 Presentazione in data 23/11/2006 al n. di prot. 3281
 Rilascio in data 16/03/2007 al n. di prot. 879
 Abitabilità/agibilità in data 18/12/2012 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cremolino (AL), Via Amorina 8

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un soppalco al piano primo non autorizzato ne censito. Si dovrà procedere alla verifica statica della struttura ed a presentazione di SCIA in sanatoria,

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA E VERIFICA STATICA

Descrizione delle opere da sanare: Soppalco e scala di accesso

SCIA in sanatoria incluso ICA 22% e cassa nazionale: € 2.562,00

Verifica statica incluso IVA 22% e cassa nazionale: € 2.537,60

oneri in sanatoria: € 1.500,00

diritti segreteria e bolli: € 116,00

Oneri Totali: **€ 6.715,60**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cremolino (AL), Via Amorina 8

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Adottato con D.C.C. n. 4 del 27/02/2023
Norme tecniche di attuazione:	Centro storico - A1 - zona di ristrutturazione vedi allegato ART 35
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	sino alla concorrenza della preesistenza o se inferiore a 1mq/mq;
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: l'immobile è ubicato in centro storico e non sono ravvisabili possibili ampliamenti o modifiche della sagoma

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

Abitazione unifamiliare di pregevole fattura posta nel centro storico del paese di Cremolino. Lo stabile si sviluppa su quattro livelli: seminterrato, terreno primo e secondo (sottotetto usabile). Il fabbricato, ristrutturato in modo piuttosto particolare e degno di nota con ultimazione dei lavori nell'anno 2012, è così composto:

- piano seminterrato: vano cantina (con installata sauna), vano ascensore e scala;
- piano terreno: ampio soggiorno open-space con zona cottura, vano ascensore, scala e cortiletto completamente cintato da mura in pietra munito di accesso carraio da via Amorina;
- piano primo: due camere, doppi servizi igienici, disimpegno, vano scala, vano ascensore e balcone
- piano secondo (sottotetto) due locali di sgombero (utilizzati impropriamente come camera da letto e bagno/lavanderia)

le finiture sono di pregio e lo studio distributivo dell'immobile presenta caratteristiche interessanti. Gli impianti appaiono in buono stato anche se non sono state reperite le certificazioni di conformità dell'impianto idraulico, elettrico, di riscaldamento e dell'ascensore. In particolare l'ascensore sembra non essere mai stato messo in funzione e l'esecutato non ha reso spiegazioni in merito.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **283,50**

E' posto al piano: s1-t-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1920 (stimata)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 6; ha un'altezza utile interna di circa m. piano sem. 2m25; p T° 2,70 P. 1 2,40 p.2 1,50 media

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: molto buone

Condizioni generali dell'immobile: Come detto la recente ristrutturazione è di buon livello e lo stato delle finiture è ancora più che accettabile. Si rimanda alla allegata documentazione fotografica

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: non verificabile condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: non verificabile
Fondazioni	tipologia: non nota materiale: non nota condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto
Scale	tipologia: a rampa unica ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: non verificabile condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra a vista condizioni: buone Note: sarebbe consigliabile un collaudo statico

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: di varia tipologia (vedi immagini) materiale: legno protezione: inesistente condizioni: molto buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabile
Pareti esterne	materiale: muratura di pietre e mattoni coibentazione: non è stato possibile accertare la tipologia della stratigrafia della muratura perimetrale rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: parquet incollato condizioni:

buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: tutti gli impianti sono da verificare
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: impianto non verificabile conformità: tutti gli impianti sono da verificare Note: l'impianto non è funzionante non è noto il motivo
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: tutti gli impianti sono da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: tutti gli impianti sono da verificare
Fognatura	tipologia: non accertabile rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: non accertabile conformità: tutti gli impianti sono da verificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non accertabile condizioni: non accertabile conformità: tutti gli impianti sono da verificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: a pavimento condizioni: buone conformità: tutti gli impianti sono da verificare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	la certificazione di conformità non è stata reperita nella pratica edilizia. Tutti gli impianti sono da verificare
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo (due caldaie)
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	la certificazione di conformità è stata reperita nella pratica edilizia. Tutti gli impianti sono comunque da verificare

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	SI
Note ascensori montacarichi	la certificazione di conformità non è stata reperita nella pratica edilizia. Tutti gli impianti sono da verificare. L'IMPIANTO NON E' FUNZIONANTE
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati catastali

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

Abitazione PT - P1	sup reale lorda	140,00	1,00	140,00
vani sottotetto	sup reale lorda	46,00	0,75	34,50
cantina	sup reale lorda	35,00	0,50	17,50
Balcone	sup reale lorda	5,50	0,25	1,38
Cortile	sup reale lorda	57,00	0,10	5,70
		283,50		199,08

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Cremolino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cremolino - Acqui Terme ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili condizioni Normale
min € 570/mq max € 850/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione Cremolino. Abitazione di tipo civile [A2]

Cremolino (AL), Via Amorina 8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 218.988,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT - P1	140,00	€ 1.100,00	€ 154.000,00
vani sottotetto	34,50	€ 1.100,00	€ 37.950,00
cantina	17,50	€ 1.100,00	€ 19.250,00
Balcone	1,38	€ 1.100,00	€ 1.518,00
Cortile	5,70	€ 1.100,00	€ 6.270,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 218.988,00
Valore corpo			€ 218.988,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 218.988,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 218.988,00

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 Cremolino	Abitazione di tipo civile [A2]	199,08	€ 218.988,00	€ 218.988,00
-----------------------------	-----------------------------------	--------	--------------	--------------

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%)	€ 32.848,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.229,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.910,20
---	--------------

Lotto: 002 - Abitazione

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

Data di presentazione: 22-03-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione Molare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Molare (AL), Via Roma n. 15 / 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] CF: [REDACTED] foglio 2, particella 417, subalterno 14, indirizzo Via Roma 7/A, interno 12, piano 3 - 5, comune Molare, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 83 m² Totale: escluse aree scoperte**: 80 m², rendita € 429,95

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: mill. proprietà 38,49 - mill scale 42,81 mill ascensore 61,86 millesimi riscaldamento 39,85

Confini: alloggio P 3: vuoto su sedime condominiale su due lati, vano scala condominiale, altra U.I.U solaio P 5°: vano ascensore, altri solai, disimpegno condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti difformità della partizione interna Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: difformità planimetriche

Denuncia di variazione DOCFA incluso IVA e cassa nazionale geometri: € 1.024,80

diritti catastali : € 100,00

Oneri Totali: € 1.124,80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Autostrada

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: A - Abitazione Cremolino

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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

Dati precedenti relativi al corpo: A - Abitazione Molare

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: si veda certificato di residenza allegato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 14/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 15/01/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 31/08/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 21/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 31950; Importo capitale: € 24067,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 17/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 73430,98.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 20/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione Molare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3263.75.

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: 822.00.

Millesimi di proprietà: mill. proprietà 38,49 - mill scale 42,81 mill ascensore 61,86 millesimi riscaldamento 39,85

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:

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 **19/01/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **16/01/2012** . 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.

Note: VENDITORE: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/01/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/01/2012 - MORTE USUFRUTTUARIO Voltura n. 2077.1/2013 - Pratica n. AL0028588 in atti dal 19/02/2013

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 259

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/10/1970 al n. di prot. 239

Abitabilità/agibilità in data 27/11/1972 al n. di prot. 259

NOTE: licenza di costruzione in variante n. 331 del 15/11/1972

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Molare (AL), Via Roma n. 15 / 12**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti variazioni della partizione interna effettuate successivamente alla agibilità

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria

CILA in sanatoria: € 2.196,00

sanzione: € 1.000,00

diritti segreteria: € 100,00

Oneri Totali: € **3.296,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Molare (AL), Via Roma n. 15 / 12**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29.06.2022
Zona omogenea:	aree di tipo B addensamento commerciale A1
Norme tecniche di attuazione:	aree di tipo B addensamento commerciale A1- zona di ristrutturazione vedi allegato ART 42
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA ininfluente trattandosi di alloggi in stabile condominiale
Rapporto di copertura:	vedi NTA ininfluente trattandosi di alloggi in stabile condominiale
Altezza massima ammessa:	vedi NTA ininfluente trattandosi di alloggi in stabile condominiale
Volume massimo ammesso:	vedi NTA ininfluente trattandosi di alloggi in stabile condominiale
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione Molare**

Trattasi di alloggio facente parte di stabile condominiale con annesso piccolo solaio. L'abitazione posta al piano terzo (quarto f.t.) è composta da: cucina, due camere, servizio igienico, disimpegno e due balconi. Il piccolo solaio, non accessibile causa smarrimento della chiave è posto al piano quinto (sesto fuori terra).

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,50**

E' posto al piano: 3 . 5

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 15 int 12; ha un'altezza utile interna di circa m. h 270

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni dell'alloggio sono sufficienti e parametrare alla datazione dell'immobile. Gli infissi esterni sono scadenti e l'alloggio necessita certamente di una ristrutturazione per adeguarlo agli standard odierni. Lo stabile condominiale, nel suo complesso è in buone condizioni, con androne di ingresso pregevole.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: non verificabile
Fondazioni	tipologia: non nota materiale: non nota condizioni: non verificabile la rispondenza al progetto
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Note: sarebbe consigliabile un collaudo statico

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: pesime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabile
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: non è stato possibile accertare la tipologia della stratigrafia della muratura perimetrale rivestimento: intonaco e klinker condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: tutti gli impianti sono da verificare
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: impianto non verificabile conformità: tutti gli impianti sono da verificare Note: tutti gli impianti sono da verificare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: tutti gli impianti sono da verificare Note: tutti gli impianti sono da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: tutti gli impianti sono da verificare Note: assenza salvavita tutti gli impianti sono da verificare
Fognatura	tipologia: non accertabile rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: non accertabile conformità: tutti gli impianti sono da verificare

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1972
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Tutti gli impianti sono da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	nd
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adequamento	1972
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Tutti gli impianti sono da verificare

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	SI
Note ascensori montacarichi	Tutti gli impianti sono da verificare.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	79,50	1,00	79,50
vani sottotetto	sup reale lorda	5,00	0,50	2,50
Balcone	sup reale lorda	8,00	0,25	2,00
		92,50		84,00

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

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme ;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Cremolino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cremolino - Acqui Terme ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili condizioni Normale
min € 570/mq max € 850/mq.

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

Molare (AL), Via Roma n. 15 / 12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	79,50	€ 500,00	€ 39.750,00

vani sottotetto	2,50	€ 1.100,00	€ 2.750,00
Balcone	2,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.500,00
Valore corpo			€ 43.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione Molare	Abitazione di tipo civile [A2]	84,00	€ 43.500,00	€ 43.500,00

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%)	€ 6.525,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.420,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.554,20
---	--------------------

Allegati

- 1) Copia incarico - verbali operazioni peritali
- 2) Estratti di mappa
- 3) Planimetrie catastali - visure storiche
- 4) certificati di residenza - provvedimento assegnazione casa coniugale
- 5A) Documentazione fotografica Lotto 1 - Cremolino
- 5B) Documentazione fotografica Lotto 2 - Molare
- 6A) Urbanistica lotto 1 - Cremolino
- 6B) Urbanistica Lotto 2 - Molare
- 7) Visure storiche ipotecarie aggiornate
- 8) Dati condominiali Lotto 2 - Molare
- 9) PEC invio perizia all'esecutato ed al creditore procedente
- 10) spese vive sostenute dal CTU

Data generazione:
22-01-2024

