

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **92/2023**
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: Via Rimini n. 1 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS . in OMISSIS, foglio VAL/50, particella 2004, subalterno 59, indirizzo Via Rimini 1, piano 3°, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 82 mq, rendita € € 592,63

2. Stato di possesso

Bene: Via Rimini n. 1 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Libero ad eccezione della cantina in quanto occupata senza autorizzazione dalla ditta OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rimini n. 1 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rimini n. 1 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

.

Beni: Via Rimini n. 1 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Rimini n. 1 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rimini n. 1 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Rimini n. 1 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 34.000,00

Beni in Valenza (AL)

Località/Frazione

Via Rimini n. 1

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Rimini n. 1

Note: Alloggio al terzo piano quarto fuori terra condominio "Colombina lotto 2" con annesso deposito al piano sottotetto e cantina al piano interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS in OMISSIS, foglio VAL/50, particella 2004, subalterno 59, indirizzo Via Rimini 1, piano 3°, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 82 mq, rendita € € 592,63

Derivante da: Rogito notaio Guido Zunino di Valenza, repertorio n. 68319 del 07/11/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11,62

Confini: Vano scala comune, altra u.i., vuoto su corte comune su due lati e altra u.i.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state rilevate irregolarità. Per quanto riguarda la cantina al piano interrato, la corrispondente a quella indicata in planimetria catastale risulta occupata da altro condomino, la proprietà utilizza quella adiacente risultante di altra proprietà sconosciuta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico formato da alloggio al terzo piano quarto fuori terra, cantina piano interrato e solaio sottotetto in condominio denominato "Colombina 2° lotto" in Valenza Via Rimini 1

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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:

Libero ad eccezione della cantina in quanto occupata senza autorizzazione dalla ditta OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/11/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/04/2023 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: € 435,00.

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: € 1381,45 per spese condominiali, € 2207,83 per spese di riscaldamento

Millesimi di proprietà: 11,62

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 13/06/2001 . 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 13/06/2001 al 07/11/2008 . 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 07/11/2008 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: 50/63
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: nuova costruzione edificio urbano
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 22/02/1963 al n. di prot. 3219
 Rilascio in data 27/04/1963 al n. di prot. 6654
 Abitabilità/agibilità in data 03/03/1965 al n. di prot. 4/65

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata rilevata alcuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del. C.C. n. 87 del 13/11/2013
Zona omogenea:	Centro e nuclei storici A1
Norme tecniche di attuazione:	Insedimenti urbani di interesse storico artistico e/o ambientale ai sensi dell' Art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i.
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:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile, nel suo complesso, è conforme allo strumento urbanistico

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio posto al piano terzo in condominio con ascensore, edificato nel 1963, a confini vano scala comune, altra u.i., vista su corte comune su lati sud e ovest e altra u.i., composto da ingresso, disimpegno, bagno, camera, soggiorno con retro cucina e due balconi con vista su corte comune. Annesso deposito sottotetto a confini vano scala comune, disimpegno comune e altra u.i. e cantina al piano interrato localizzato in altra ala del complesso immobiliare, esattamente al civico 6/A di via Rimini ma con ingresso anche tramite corridoio comune accessibile dal vano scala comune pertinenziale all'alloggio in trattazione; riscaldamento condominiale centralizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: dettaglio riferito a locale soggiorno

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc con vetrocamera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: dettaglio riferito ai locali restanti

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	epoca costruzione edificio
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale centralizzato

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
balconi	sup lorda di pavimento	11,50	0,25	2,88
locale cantina	sup lorda di pavimento	7,80	0,25	1,95
deposito sottotetto	sup lorda di	11,70	0,25	2,93

	pavimento		
		103,00	79,75

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Comparativo con unità immobiliari similari in zona omogenea

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: Agenzia immobiliari €/MQ.

400/600

OMI €/MQ. 390/580.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	72,00	€ 500,00	€ 36.000,00
balconi	2,88	€ 500,00	€ 1.440,00
locale cantina	1,95	€ 500,00	€ 975,00
deposito sottotetto	2,93	€ 500,00	€ 1.465,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.880,00
Valore corpo			€ 39.880,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.880,00

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]	79,75	€ 39.880,00	€ 39.880,00

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%)	€ 5.982,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 102,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.000,00
---	--------------------

Valenza 25-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Barcaro