
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **113/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Giuliano Bennati
Codice fiscale: BNNGLN65R01A182T
Studio in: Via Giacomo Bove 6 - Alessandria
Email: studioprogettohabitat@gmail.com
Pec: giuliano.bennati@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio Sez. VAL foglio 24, particella 829, subalterno 92, indirizzo Circonvallazione Ovest 25, piano T-S1, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 94, rendita € € 724,33

2. Stato di possesso

Bene: Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Bene: Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048



Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 63.786,00



Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
Circonvallazione Ovest 25

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Circonvallazione Ovest 25

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio Sez. VAL foglio 24, particella 829, subalterno 92, indirizzo Circonvallazione Ovest 25, piano T-S1, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 94, rendita € € 724,33

Derivante da: Variazione del 14/02/2001 da ufficio in abitazione del 14/02/2001 n.1338. U.i. precedentemente censita da impianto meccanografico del 1987 in Sez. Urbana VAL Fg.24 Particella 829 sub.64 categoria A/10 classe 3 consistenza 5,5 vani

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: rispetto alla planimetria catastale in atti risulta rimossa la tramezza divisoria tra ingresso e soggiorno, le dimensioni di alcuni vani presentano differenze centimetriche pur con una distribuzione sostanzialmente identica, non rappresentata la porta finestra su soggiorno che consente accesso alla rampa disabili. Non rappresentata finestra in zona corridoio, non riportata veranda su balcone lato cortile (peraltro da rimuovere vista autorizzazione temporanea).

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/08/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 50.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 13/05/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 17/09/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3000; Importo capitale: € 782,84.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 17/09/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2000; Importo capitale: € 632,84.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 26/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.648,63 €.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rifacimento impianto citofonico: 431,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 1.756,64 € relative esercizio 22/23

Millesimi di proprietà: 37,75

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - è presente rampa di accesso che dalla pubblica via attraverso cancello pedonale esclusivo attraversa breve tratto di giardino condominiale ed accede direttamente al balcone dell'alloggio dal quale si può accedere all'alloggio.



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 **24/06/2003** . 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 24/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - 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:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di 2 edifici di civile abitazione in Lottizzazione Convenzionata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/03/1983 al n. di prot. 23

Abitabilità/agibilità in data 12/07/1985 al n. di prot. 60 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: e successive Varianti n.6 del 14/02/1984, n.29 del 07/06/1984, n.28 del 20/05/1985, n.62 del 08/10/1985.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di finestra con luce sul giardino condominiale in corrispondenza del disimpegno (analoghe aperture sono presenti per tutti gli alloggi del Condominio ma non risultano sui progetti autorizzati). Rimozione della tramezza divisoria tra ingresso e soggiorno, oltre ad altre differenze centimetriche nella tramezzatura interna.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: apertura finestra su prospetto condominiale, diversa distribuzione spazi interni.

SCIA in Sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Per la veranda presente sul balcone lato cortile risulta rilasciata autorizzazione a carattere temporaneo in data 02/04/2002 Prot.n.8180/1668 (allegata), di fatto da rimuovere per proprietari diversi dall'esecutato. Non risultano rinvenute pratiche per la realizzazione della rampa di accesso per disabili attraverso il cortile condominiale, trattasi di manufatto metallico rimovibile. Non risulta rinvenuta pratica edilizia per il formale cambio di destinazione da Ufficio in Abitazione, catastalmente avvenuta nel 14/02/2001 prima della compravendita del 22/02/2001 da OMISSIS.



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:	D.C.C. n.23 16/05/2023
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.11 del 29/03/2023
Norme tecniche di attuazione:	Art.13.1.3.4.5.6 Aree residenziali zone sature o di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Lottizzazione convenzionata Comparto di Espansione n.11
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio in piano rialzato, libero su 3 lati e composto di : ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, 2 bagni (di cui uno attrezzato per disabili), disimpegno, 2 balconi (di cui uno collegato con rampa disabili con accesso autonomo dalla pubblica via attraverso cancelletto pedonale esclusivo); cantina in piano interrato. Pavimentazione eterogenea prevalentemente in ceramica di vari formati e di parquet laminato nella camera lato cortile; serramenti esterni non recenti in legno tipo douglas con vetro doppio; portoncino blindato d'ingresso; impianto di allarme interno, impianto di climatizzazione con 2 split zona giorno/notte; impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, termovalvole e contacalorie; griglie anti intrusione lato



cortile. La cantina pertinenziale al piano interrato è raggiungibile al piano da ascensore condominiale. Nel complesso l'alloggio pur con finiture in parte datate ed eterogenee risulta in buono stato manutentivo, così come il fabbricato condominiale in cui è inserito.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25 di Circonvallazione Ovest; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,67/2,68 dove rilevata. m 2,70 su planimetria catastale.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985

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	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:



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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento alla planimetria catastale verificata con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	94,00	1,00	94,00
cantina	superf. esterna lorda	7,00	0,15	1,05
balcone coperto	superf. esterna lorda	13,00	0,30	3,90
		114,00		98,95

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate OMI 2° semestre 2023;

Altre fonti di informazione: Archivio Notarile Alessandria.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	94,00	€ 800,00	€ 75.200,00
cantina	1,05	€ 800,00	€ 840,00
balcone coperto	3,90	€ 800,00	€ 3.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.160,00
Valore corpo			€ 79.160,00
Valore Pertinenze			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 79.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 79.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	98,95	€ 79.160,00	€ 79.160,00

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%)	€ 11.874,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.786,00
---	--------------------

Data generazione:
17-07-2024

L'Esperto alla stima
Giuliano Bennati

