

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **194/2023**
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 E. Panza n. 12 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS CF: OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF: OMISSIS proprietà per 1/2, foglio 23, particella 2221, subalterno 11, indirizzo Via Ernesto Panza, piano 3, comune S. Salvatore M.to, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 80 mq, rendita € 441,57

2. Stato di possesso

Bene: Via E. Panza n. 12 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via E. Panza n. 12 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via E. Panza n. 12 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via E. Panza n. 12 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via E. Panza n. 12 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via E. Panza n. 12 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via E. Panza n. 12 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 44.800,00

Beni in San Salvatore Monferrato (AL)

Località/Frazione

Via E. Panza n. 12

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****Data di presentazione:** 06-12-2023**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via E. Panza n. 12**

Note: Trattasi di appartamento sito al terzo piano di una palazzina con ascensore, nella quale sono presenti parti comuni (quali giardino, cortile, scale, tetto, corridoio, cantine, ecc.), costituita in Condominio denominato "SOLE". L'immobile confina con vano scala comune, vuoto su corte condominiale, vuoto su Via E. Panza e con altra unità immobiliare. L'unità immobiliare, ad uso abitazione, risulta così composta: ingresso, cucina e tinello, bagno, corridoio, due camere, ripostiglio e dispone di due balconi; al piano secondo sotto strada locale cantina pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS CF: OMISSIS proprietà per 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS CF: OMISSIS proprietà per 1/2, foglio 23, particella 2221, subalterno 11, indirizzo Via Ernesto Panza, piano 3, comune S. Salvatore M.to, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 80 mq, rendita € 441,57

Conformità catastale:

L'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento sito al terzo piano di una palazzina con ascensore, nella quale sono presenti parti comuni (quali giardino, cortile, scale, tetto, corridoio, cantine, ecc.), costituita in Condominio denominato "SOLE". L'immobile da un lato confina L'unità immobiliare, ad uso abita-

zione, risulta così composta: ingresso, cucina e tinello, bagno, corridoio, due camere, ripostiglio e dispone di due balconi; al piano secondo sotto strada locale cantina pertinenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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 cancellata il 24/11/2005, a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 08/06/1994; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/06/1994 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 20/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 97.500,00; Importo capitale: € 65.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/08/2023 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: € 1500,00.

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: €

618,00.

Millesimi di proprietà: 40,00

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 al 31/05/1994 . In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/1994 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: 6/61

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuova costruzione fabbricato civile uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/05/1961 al n. di prot. 6/61

Abitabilità/agibilità in data 04/10/1962 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

L'immobile nel suo complesso risulta conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 27/2020 del 23.12.2020

Zona omogenea:	Zona omogenea (A) Centro storico
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:

L'immobile nel suo complesso risulta conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento sito al terzo piano di una palazzina con ascensore, nella quale sono presenti parti comuni (quali giardino, cortile, scale, tetto, corridoio, cantine, ecc.), costituita in Condominio denominato "SOLE".

L'unità immobiliare, ad uso abitazione, risulta così composta: ingresso, cucina e tinello, bagno, corridoio, due camere, ripostiglio e dispone di due balconi; al piano secondo sotto strada locale cantina pertinenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 300

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
cantina	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
		85,00		78,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: S. Salvatore M.to

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: B1/Centrale/Centro

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 760

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 San Salvatore Monferrato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.
600/800

OMI €/MQ. 570/760.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.448,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	76,00	€ 680,00	€ 51.680,00
balconi	2,10	€ 680,00	€ 1.428,00
cantina	0,50	€ 680,00	€ 340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.448,00
Valore corpo			€ 53.448,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.448,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.448,00

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]	78,60	€ 53.448,00	€ 53.448,00

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%)	€ 8.017,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 618,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -12,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 44.800,00

Data generazione:
07-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Barcaro

