

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **162/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
12/12/2024 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO
--

Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderari 1 - 15057 Tortona
Telefono: 0131862238
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) – 15050 (**Allegato N. 1**)

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6]

foglio 5, particella 484, subalterno 1

scheda catastale AL0091834 del 05/04/2012, indirizzo Via 8 Marzo n. 5, scala ---, interno ---, piano S1-T-1, comune Carbonara Scrivia, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 211 mq; escluse aree scoperte 184 mq, rendita € 743,70

foglio 5, particella 484, subalterno 2

scheda catastale AL0091834 del 05/04/2012, indirizzo Via 8 Marzo n. 5, scala ---, interno ---, piano S1, comune Carbonara Scrivia, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 34,40.

Allegati NN. 2, 3, 4

2. Stato di possesso

Bene: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Corpo: ---

OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Comproprietari: NESSUNO.

6. Misure Penali

Beni: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Corpo: ---

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: **150.000,00 Euro**

Beni in Comune di **Carbonara Scrivia (AL)**
Località/Frazione ---
Via 8 MARZO N. 5

Lotto: UNICO

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

Data di presentazione: 25-07-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ---.

Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6] in Carbonara Scrivia (AL) CAP: 15050
frazione: ---, Via 8 Marzo n. 5

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: --- - residenza: Via 8 Marzo n. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: ---
Eventuali comproprietari: nessuno.
Allegati NN. 5, 6, 11

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ---

foglio 5, particella 484, subalterno 1

scheda catastale AL0091834 del 05/04/2012 (**Allegato N. 4/A**), indirizzo Via 8 Marzo n. 5, scala ---, interno ---, piano S1-T-1, comune Carbonara Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 211 mq; escluse aree scoperte 184 mq, rendita € 743,70

Derivante da: COSTITUZIONE del 05/04/2012 pratica n. AL0091834 IN ATTI DAL 05/04/2012 costituzione (N. 868.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: proprietà ai mappali 483, 429, 470, e 431, ora via 8 marzo (**Allegato N. 2**).

foglio 5, particella 484, subalterno 2

scheda catastale AL0091834 del 05/04/2012 (**Allegato N. 4/B**), indirizzo Via 8 Marzo n. 5, scala ---, interno ---, piano S1, comune Carbonara Scrivia, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 34,40.

Derivante da: COSTITUZIONE del 05/04/2012 pratica n. AL0091834 IN ATTI DAL 05/04/2012 COSTITUZIONE (N. 868.1/2012).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: proprietà ai mappali 483, 429, 470 e 431, ora via 8 marzo (**Allegato N. 2**).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) parete nuova nella cantina del piano seminterrato;
- 2) scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

Regolarizzabili mediante: variazione.

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) parete nuova nella cantina del piano seminterrato;
- 2) scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

Spese tecniche (lorde) e tributi: € 1.550,00
Oneri Totali: € 1.550,00

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Casa ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare ad uso residenziale.
La zona è di nuova espansione, tra il centro abitato e l'area agricola periferica.

Caratteristiche zona: di espansione.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: ---.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: ---.

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: ---.

3. STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca in data 03/08/2010 ai nn. 2809 R.G. /506 R.P.**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] Con sede in
Parma contro [REDACTED]

[REDACTED]; derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Vincenzo
Esposito di Tortona in data 29/07/2010 repertorio n. 287188/34615; iscritta a Tortona in data
03/08/2010 ai nn. 2809/506; importo ipoteca: € 360.000; importo capitale: € 240.000.

- **Trascrizione pregiudizievole in data 26/06/2024 ai nn. 2214 R.G. /1788 R.P.**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da
atto giudiziario del TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 17/05/2024 repertorio n. 2838;
trascritto a Tortona in data 26/06/2024 ai nn. 2214/1788.

Dati precedenti relativi ai corpi: ---

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: ---.

Millesimi di proprietà: ---.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.

Attestazione Prestazione Energetica: presente (Allegato N. 5bis).

Indice di prestazione energetica: 94,0493 kwh/m2

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---.

Avvertenze ulteriori: ---.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario 1:

[REDACTED], proprietaria dal 12/05/2017 ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carnevale Ricci Marziano di Castelnuovo Scrivia (AL) in data 12/05/2017 repertorio n. 29038/13805; trascritto a Tortona (AL), in data 19/05/2017 ai nn. 1355/963.

Allegato N. 5

Titolare/Proprietario 2:

[REDACTED], proprietario dal 25/10/2007 al 12/05/2017.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data 25/10/2007 repertorio n. 280468/30862; trascritto a Tortona in data 20/11/2007 ai nn. 4827/2976.

Titolare/Proprietario 3:

[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari dal 11/03/2005 sino al 25/10/2007.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data 11/03/2005 repertorio n. 264292/26744; trascritto a Tortona (AL) in data 09/04/2005, ai nn. 1156/733.

Titolare/Proprietario 4:

Soggetti vari, proprietari ante ventennio sino al 11/03/2005.

Note: **Allegato N. 12**

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC 09/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE BIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/07/2008 al n. di prot. ---

Allegato 10.1

Numero pratica: PdC 17/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE - VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9/2008

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/12/2011 al n. di prot. ---

Allegato 10.2

Numero pratica: AGIBILITA' 11/2014
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: agibilità
 Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 14/07/2014 al n. di prot. ---
Allegato 10.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Parete nuova nella cantina del piano seminterrato.
- 2) Scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

Regolarizzabili mediante: SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - art 37 DPR 380/2001 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) Parete nuova nella cantina del piano seminterrato.
- 2) Scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.032,00

SPESE TECNICHE PER IL PROGETTO/S.C.I.A. (lorde): € 1.500,00

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA - SPESE TECNICHE (lorde): € 1.000,00

RELAZIONE GEOLOGICA - SPESE TECNICHE (lorde): € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 4.532,00**

N.B. Si precisa che in occasione del sopralluogo in data 01/08/2024 il piano seminterrato era arredato ed allestito per garantire al XXXXXXXXXX una residenza temporanea in considerazione del Suo stato di salute.

Allegati NN. 7, 8, 9

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.G.R. 6-11613 in data 20 maggio 2004 - Variante Approvata D.C.C. 19 del 29 luglio 2016
Zona omogenea:	residenziale
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---

Volume massimo ammesso:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Note: Si segnala la CONVENZIONE EDILIZIA del 09/05/2006, la cui efficacia risulta decaduta dopo dieci (10) anni dalla stipula, così come confermato anche dal tecnico comunale, il quale ha riferito allo scrivente che le aree in argomento sono state regolarmente cedute al Comune.

La convenzione era stata trascritta in data 03/06/2006 ai nn. 2249 R.G. e 1454 R.P., a seguito dell'atto a rogito del Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data 09/05/2006 rep. 274600/28547 a favore del Comune di Carbonara Scrivia e contro CARBOZ S.A.S. di Marco Gualdi & C con sede in Milano e Immobiliare Repubblica S.R.L. con sede in Tortona.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6]**

Casa ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare ad uso residenziale, composta da un piano seminterrato ad uso garage, centrale termica, cantina, servizio igienico e locale di sgombero; da un piano rialzato con cucina, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio, oltre a porticato antistante e terrazzo; da un piano sottotetto mansardato con due camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazzo coperto; il lotto è completato da area esterna pertinenziale (**Allegati NN. 8, 9**).

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via 8 Marzo n. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: ---
Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **303,00**

E' posto al piano: S1-T-1°

L'edificio è stato costruito nel: 02/04/2012 (termine lavori)

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5 di Via 8 Marzo; ha un'altezza utile interna: S1 = 2,50 m; T = 2,70 m; da 2,00 m a 3,65 m (1°).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (tre) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (due) e di cui interrati n. 1 (uno).

Stato di manutenzione generale: buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: intonaco coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle ceramica e monocottura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata accessori: nessuno condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: --- condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	02/04/2012 (fine lavori)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata alla richiesta per il certificato di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	02/04/2012 (fine lavori)
Note	Dichiarazione di conformità allegata alla richiesta per il certificato di agibilità

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	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per la determinazione della consistenza sono state effettuate delle misure a campione (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi); la consistenza è stata altresì determinata con l'ausilio delle planimetrie catastali. L'incidenza del sedime di pertinenza è considerata nella consistenza del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coefficienti	Superficie equivalente mq
ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	105,00	0,80	84,00
ABITAZIONE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	82,00	1,00	82,00
TERRAZZO - P.T.	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
PORTICO - P.T.	sup lorda di pavimento	25,00	0,40	10,00
ABITAZIONE PIANO 1°	superf. esterna lorda	65,00	0,90	58,50
TERRAZZO COPERTO - P1°	sup lorda di pavimento	16,00	0,60	9,60
-----	-----	303,00	-----	246,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: ---

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

Sintetica a vista dell'intero corpo; sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provinciale di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ---;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Carbonara Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: O.M.I. Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

da Fonte 1: da 800 € a 1200 €;

da Fonte 2: da 520 € a 710 €;

Altre fonti di informazione: ---.

8.3 Valutazione corpi:

---. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo = € 170.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) = € 197.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO SEMINTERRATO - abitazione	84,00	€ 800,00	€ 67.200,00
PIANO TERRA - abitazione	82,00	€ 800,00	€ 65.600,00
TERRAZZO - P.T.	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
PORTICO - P.T.	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
PIANO 1° - ABITAZIONE	58,50	€ 800,00	€ 46.800,00
TERRAZZO COPERTO – P1°	9,60	€ 800,00	€ 7.680,00
			€ 197.280,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo = € 170.000,00			€ 170.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo = € 197.280,00			€ 197.280,00
Valore MEDIO = € 183.640,00			€ 183.640,00
Valore Pertinenze = € 0,00			€ 0,00
Valore complessivo intero = € 183.640,00			€ 183.640,00
Valore complessivo diritto e quota = € 183.640,00			€ 183.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
---	Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6]	Mq 246,60	€ 183.640,00	€ 183.640,00

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%)

€ 27.546,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.082,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 150.012,00

PREZZO (con arrotondamento per difetto) = **€ 150.000,00**

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni delle unità immobiliari così come è stato possibile osservarle in occasione del sopralluogo in data 01/08/2024; nonchè alle informazioni ed ai documenti ricevuti/acquisiti.

Inoltre, lo scrivente precisa di aver osservato le unità immobiliari limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini.

ALLEGATI:

- 1) Estratto della mappa del territorio.
- 2) Estratto della mappa catastale.
- 3) N. 3 Visure catastali storiche.
- 4) Planimetrie catastali.
- 5) Atto notarile di provenienza; 5/bis Attestato di Prestazione Energetica.
- 6) Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Carbonara Scrivia. N. 3 planimetrie catastali.
- 7) Planimetrie dello stato di fatto.
- 8) Fotografie esterne.
- 9) Fotografie interne.
- 10) N. 3 provvedimenti edilizi.
- 11) Certificato di morte del Sig. [REDACTED]
- 12) Storia ventennale della proprietà.

=====

Tortona, lì 11-11-2024

Geom. Paolo Arpe

