
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **43/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento e
pertinenza

Esperto alla stima: Geom. Massimo Sarpero
Codice fiscale: SRPMSM70S14A052O
Studio in: VIA OTTOLENGHI 6 - ACQUI TERME
Telefono: 0144322097
Email: geomassimo70@gmail.com
Pec: massimo.sarpero@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: Via F.lli Rosselli 24 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: appartamento con pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Classe 2, consistenza 105, rendita € €. 113,88
Proprietà 1/1,
foglio 11, particella 117, subalterno 62, indirizzo Via F.lli Rosselli 24, piano S1-T, comune Nizza
Monferato, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, rendita € €. 255,65
foglio 11, particella
117, subalterno 74, indirizzo Via F.lli Rosselli 24, piano S1, comune Nizza Monferato, categoria
C/2, classe 2, consistenza 105, rendita € €. 113,88

2. Stato di possesso

Bene: Via F.lli Rosselli 24 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: appartamento con pertinenza

Occupato da Familiari senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via F.lli Rosselli 24 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: appartamento con pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via F.lli Rosselli 24 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: appartamento con pertinenza

Creditori Iscritti: Maggesi S.r.l., Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.

5.**Comproprietari**

Beni: Via F.lli Rosselli 24 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: appartamento con pertinenza

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via F.lli Rosselli 24 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: appartamento con pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via F.lli Rosselli 24 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Corpo: appartamento con pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via F.lli Rosselli 24 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

Valore complessivo intero: 52.800,00

Beni in Nizza Monferrato (AT)
Località/Frazione
Via F.lli Rosselli 24



Lotto: 001 - Appartamento e pertinenza

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 15-03-2022 Presentata
certificazione Notoarile a firma della Dott. Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone data 09/03/2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento con pertinenza.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Nizza Monferrato (AT) CAP:
14049, Via F.lli Rosselli 24**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: Immobile risulta di proprietà per l'intero all'esecutato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
Proprietà 1/1, foglio 11, particella 117, subalterno 62, indirizzo Via F.lli Rosselli 24, piano S1-T,
comune Nizza Monferrato, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, rendita € €. 255.65

Derivante da: VVariazione modifica identificativo del 14/07/2004 Pratica AT 0080543 in atti dal
14/07/2004

Variatione Toponomastica del 07/02/2022 Pratica AT 0003943 in atti dal 07/02/2022

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
Proprietà 1/1, foglio 11, particella 117, subalterno 74, indirizzo Via F.lli Rosselli 24, piano S1,
comune Nizza Monferrato, categoria C/2, classe 2, consistenza 105, rendita € €. 113.88

Derivante da: Variazione modifica identificativo del 14/07/2004 Pratica AT 0080566 in atti dal
14/07/2004

Variatione Toponomastica del 07/02/2022 Pratica AT 0003867 in atti dal 07/02/2022

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Entrambe le U.i.u. contengono dei modesti
errori dovuti a errate rappresentazioni grafiche tra lo stato dei luoghi e la planimetria
Regolarizzabili mediante: presentazione n. 2 Docfa

Pratiche Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento sito al piano primo (rialzato) del condominio denominato
"Condominio Belvedere 1 - n.24 ", L'appartamento è composto da Ingerssso-corridoio, cucina n. 2
camere, bagno, dispensa, e bacone su cucina, oltre una piccola cantina nel vano sottoscala ed una
pertinenza di ampie dimensioni (magazzino) sito al piano interrato.

Caratteristiche zona: periferica malfamata



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Familiari senza alcun titolo.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.; A rogito di Notaio Torello Eugenio in data 29/06/2015 ai nn. 120182/20241; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 01/07/2015 ai nn. 2261/321; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Abitazione a favore di Maggese S.r.l. contro [REDACTED]
A rogito di Uff. Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 18/02/2022 ai nn. 413
iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 03/03/2022 ai nn. 960/766.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento con pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 552,00 esercizio ordinario 2022. **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: €. 12546,83. Vedasi documentazione allegata

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: 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: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED] dal 08/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Torello Eugenio, in data 08/07/1999, ai nn. 76491/6744; trascritto a Acqui Terme, in data 26/07/1999, ai nn. 3196/2313.

Continuità delle trascrizioni: Si



7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di complesso residenziale composto da 4 fabbricati ad uso abitazione e n.2 fabbricati ad uso autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: A tale licenza è collegata domanda di voltura in data 22/07/1975 Prot. 3674 co relativo rilascio di provvedimento di voltura n.2097lic. in data 23/07/1975 . Voltura a favore di Soc. Belvedere rapp. dal Sig. Valente Cav. Uff. Primo

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Varianti ai fabbricati autorizzati con licenza 2097 in data 18/12/1973

Oggetto: variante

Numero pratica: 510/C

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Difformità rispetto al progetto approvato con licenza n. 2097 del 18/12/1973

Oggetto: Concessione in Sanatoria

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminate le documentazioni urbanistiche si ritiene dover regolarizzare le di difformità dovute alla mancata presenza di balcone sul prospetto N-E ed alcune lievi modifiche interne dell'appartamento. Per quanto concerne il locale di deposito, le condizioni del locale non hanno reso possibile un corretto rilevamento del perimetro causa la presenza di materiale accatastato, ma per quanto potuto verificare la porta d'ingresso sul prospetto N-O non risulta posizionata correttamente.

Regolarizzabili mediante: S.c.i.a. in sanatoria

S.C.I.A.: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note: I costi sono presunti, in funzione di quanto verbalmente concordato con l'U.T.C. sulle modalità. Da verificare il mantenimento delle prescrizioni normative prima dell'acquisizione. L'analisi si riferisce alla sola verifica dell'U.i.u

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	RS ovvero aree residenziali sature art.14

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state rilevate lievi difformità alle unità oggetto di valutazione meglio descritte al punto 7.1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto appartamento con pertinenza

Trattasi di un appartamento sito al piano primo (rialzato) del condominio denominato sito in via Rosselli n.24 ", L'appartamento è composto da Ingerssso-corridoio, cucina n. 2 camere, bagno, dispensa, e bacone su cucina, oltre una piccola cantina nel vano sottoscala ed una pertinenza di ampie dimensioni (magazzino) sito al piano interrato. Le caratteristiche costruttive sono tipicamente quelle degli anni '73-'79 epoca nella quale il condominio è stato edificato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: S1 -T

L'edificio è stato costruito nel: 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Internamento l'immobile presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca in cui è stato edificato. Il bagno pare recentemente ammodernato. Sono presenti i classici impianti di cui non si sono reperite certificazioni e pertanto da verificare. L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo, le parti comuni eterne necessiterebbero di interventi manutentivi.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: La dicitura condizioni sufficienti sta a significare che da controllo visivo non si sono riscontrate particolari problematiche
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: La dicitura condizioni sufficienti sta a significare che da controllo visivo non si sono riscontrate particolari problematiche



Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti Note: La dicitura condizioni sufficienti sta a significare che da controllo visivo non si sono riscontrate particolari problematiche, la tipologia pare essere quella definita
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: La dicitura condizioni sufficienti sta a significare che da controllo visivo non si sono riscontrate particolari problematiche
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: La dicitura condizioni sufficienti sta a significare che da controllo visivo non si sono riscontrate particolari problematiche
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi Interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: klinker condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Vi sono facciate intonacate
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti Note: L'ascensore è condominiale l'apetto conformità a cura dell'amministratore
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti Note: Apparato condominiale la cui verifica di conformità spetta all'amministratore
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V Note: Impianto a servizio dell'U.i.u. da verificare conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano Note: Impianto a servizio dell' U.i.u. da verificare conformità



Idrico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 43 / 2022
 tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**
 Note: Impianto a servizio U.i.u da verificare conformità

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Da verificare conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Note	Da verificare conformità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	84,00	1,00	84,00
Balcone	sup reale lorda	11,00	0,25	2,75
Cantina	superf. esterna lorda	9,00	0,20	1,80
		104,00		88,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze

appartamento con pertinenza1.

Deposito

Posto al piano S1 composto da unico locale sviluppa una superficie complessiva di mq. 116 mq

Valore a corpo: € 23000

Note: La pertinenza risulta cenista in catasto fabbricati al Fg.11 map. 117 sub. 74 cat. C/2 Cl. 2

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Asti;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;Uffici del registro di Nizza Monferrato;Ufficio tecnico di Asti;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varifica valori O.M.I., consultazione agenzie immobiliari locali ed atti .

8.3 Valutazione corpi:

appartamento con pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Deposito

Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	84,00	€ 550,00	€ 46.200,00
Balcone	2,75	€ 550,00	€ 1.512,50
Cantina	1,80	€ 550,00	€ 990,00
Valore corpo			€ 48.702,50
Valore Pertinenze			€ 23.000,00
Valore complessivo intero			€ 71.702,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.702,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento con pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Deposito	88,55	€ 71.702,50	€ 71.702,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.340,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.800,00
---	-------------

Data generazione:
23-09-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Sarpero

