

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **15/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-04-2023 ore 09:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: Via al Ponte 3 - 15100 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Asti n° 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: box-auto

Categoria: Garage o autorimessa [G]

OMISSIS foglio 268, particella 4216, subalterno 52, indirizzo via Asti, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita € 31,25

2. Stato di possesso

Bene: via Asti n° 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: box-auto

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Asti n° 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: box-auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Asti n° 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: box-auto

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Asti n° 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: box-auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Asti n° 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: box-auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Asti n° 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: box-auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Asti n° 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 8.041,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via Asti n° 6

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 03-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: box-auto.

Garage o autorimessa [G] sito in via Asti n° 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 268, particella 4216, subalterno 52, indirizzo via Asti, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita € 31,25

Confini: via Asti-mapp.1653-5098-via Pistoia

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: ponte Meyer.

Attrazioni storiche: la fortezza "La cittadella".

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 300 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca in estensione; A rogito di OMISSIS in data 05/11/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/11/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160000,00; Importo capitale: € 117883,54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 136389,83.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili del 22/12/2021; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: box-auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: L'amministratore del condominio "Delle due rose" geom. Foglino Stefano, via Aspromonte n° 34 (AL) mi ha confermato che il box-auto in oggetto non ha millesimi.

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 ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19/1967
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di n°2 box
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 28/12/1966 al n. di prot. 7033
 Rilascio in data 10/02/1967 al n. di prot. 19
 NOTE: Commissione edilizia del 13-01-1967

7.1 Conformità edilizia:**Garage o autorimessa [G]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRGC 1990 AL approvato con modifiche "ex ufficio" delibera G.R. 07/02/2000, n 36-29308 e succ. rettifica. Variante parziale luglio/dic 2021 e succ. modif. ed integrazioni
Norme tecniche di attuazione:	TAV. 20 scala 1:2000, art.34 Aree residenziali della città di 1° classe e art. 51 bis Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica.
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:	If= 4,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
---	----

Note generali impianti: Il box-auto in oggetto non presenta impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del box-auto è stata calcolata sulla superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box-auto	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
		11,00		11,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2022

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box-auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 960

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato;

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 640/960.

8.3 Valutazione corpi:**box-auto. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.460,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box-auto	11,00	€ 860,00	€ 9.460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.460,00
Valore corpo			€ 9.460,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.460,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box-auto	Garage o autorimessa [G]	11,00	€ 9.460,00	€ 9.460,00

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%)	€ 1.419,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.041,00
---	-------------------

Allegati

planimetria catast.;
estratto catast.;
visura catast.;
estratto PRGC AL;
documentazione fotogr.;
autorizzazione edilizia 1967 comune AL;
planimetria autorizz. edilizia 1967

Data generazione:
18-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone