

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

intervenuto: **omissis**

N° Gen. Rep. **77/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato in
corso di costruzione**

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: silvio.prato@alice.it

Pec: silvio.prato@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Regione San Secondo - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

omissis proprietà 1000/1000, Comune Visone foglio 4, particella 231, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6200 mq., reddito dominicale: € 46,43, reddito agrario: € 35,22,

2. Stato di possesso

Bene: Regione San Secondo - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Regione San Secondo - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Regione San Secondo - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis, omissis

5. Comproprietari

Beni: Regione San Secondo - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Regione San Secondo - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Regione San Secondo - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Regione San Secondo - Visone (AL) - 15010

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

Valore complessivo intero: 110.450,00

Beni in **Visone (AL)**
Località/Frazione
Regione San Secondo

Lotto: 001 - Fabbricato in corso di costruzione

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

Data di presentazione: 20-04-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Regione San Secondo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis proprietà 1000/1000 , Comune Visone, foglio 4, particella 231, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6200 mq., reddito dominicale: € 46,43, reddito agrario: € 35,22

Confini: Strada Provinciale n°206, mappali 229, 230, 776, 708, 712, 234, 233 e 232 del Foglio 4 del Catasto Terreni di Visone.

Note: Sul mappale 231 del Foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Visone insiste il fabbricato in corso di costruzione i cui lavori sono stati interrotti nell'anno 2013.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non risulta introdotto nella mappa del Catasto Terreni del Comune di Visone. Il fabbricato non risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Visone nella Categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale al Catasto Terreni e Variazione DOCFA al Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare:

Introduzione (mediante Tipo Mappale) del fabbricato nella mappa del Catasto Terreni del Comune di Visone.

Individuazione (mediante Variazione DOCFA) del fabbricato al Catasto Fabbricati del Comune di Visone nella Categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Tipo Mappale al Catasto Terreni: € 1.500,00

Variazione DOCFA al Catasto Fabbricati: € 700,00

Oneri Totali: **€ 2.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava ingombro di materiali edili vari e l'area circostante al fabbricato era parzialmente occupata da attrezzatura edile e da materiale di risulta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme in data 12/06/2013 ai nn. 82975/22533; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 20/06/2013 ai nn. 2474/219; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.000,00; Note: Grava il seguente immobile (oggetto di procedura) in Visone (AL): C.T. Foglio 4 mapp.231 are 62.00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di omissis contro omissis; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 04/02/2019 ai nn. 1742/119; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 06/02/2019 ai nn. 572/51; Importo ipoteca: € 142.982,66; Importo capitale: € 71.491,33; Note: Grava il seguente immobile (oggetto di procedura) in Visone (AL): C.T. Foglio 4 mapp.231 are 62.00, oltre ad altri beni non oggetto di procedura.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 21/03/2023 ai nn. 750 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 29/03/2023 ai nn. 1486/1259; Grava il seguente immobile (oggetto di procedura) in Visone (AL): C.T. Foglio 4 mapp.231 are 62.00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 alla data della perizia:

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: omissis proprietà 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme, in data 23/05/1994, ai nn. 54154/8244; registrato a Acqui Terme, in data 03/06/1994, ai nn. 439 Serie IV; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 20/06/1994, ai nn. 2736/2239.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire Oneroso n°263/2008

Intestazione: omissis

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione bifamigliare

Presentazione in data 30/08/2007 al n. di prot. 2627

Rilascio in data 08/05/2008

Numero pratica: Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera n°466/2011

Intestazione: omissis

Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. 263/08 del 08/05/2008 per "Costruzione fabbricato di civile abitazione bifamigliare"

Presentazione in data 27/01/2011 al n. di prot. 208

Rilascio in data 09/06/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I lavori sono stati interrotti nell'anno 2013 (come dichiarato dall'esecutato) ed il fabbricato non è stato completato.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Rispetto alla rappresentazione degli elaborati progettuali si è riscontrato quanto segue.

Al piano terreno: non è stato completamente realizzato il muro che dovrebbe dividere i due locali "soggiorno"; non sono state realizzate le due tramezze che dovrebbero separare i due "ingressi" dalle due "cucine"; i due locali "garage" hanno dimensioni maggiori di quelle rappresentate nei disegni di progetto ed il muro nord degli stessi risulta rettilineo anziché con due rientranze; non è stato realizzato il muro che divide i due locali "garage"; nei "portici" (sia sul lato ovest che sul lato est del fabbricato) sono stati realizzati cinque pilastri anziché quattro come riportati negli elaborati progettuali.

Al piano primo: non è stato completamente realizzato il muro che divide le due camere (poste sul lato sud) che hanno accesso ai balconi; i parapetti dei due terrazzi (posti sul lato sud) sono stati realizzati completamente in muratura anziché con l'inserimento delle ringhiere come indicate nei disegni di progetto; non sono state completamente realizzate le tramezze che dividono le "camere" (poste sul lato nord) dalle "cabine armadi" e dai "bagni".

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Rispetto alla rappresentazione degli elaborati progettuali si è riscontrato quanto segue.

Al piano terreno: non è stato completamente realizzato il muro che dovrebbe dividere i due locali "soggiorno"; non sono state realizzate le due tramezze che dovrebbero separare i due "ingressi" dalle due "cucine"; i due locali "garage" hanno dimensioni maggiori di quelle rappresentate nei disegni di progetto ed il muro nord degli stessi risulta rettilineo anziché con due rientranze; non è stato realizzato il muro che divide i due locali "garage"; nei "portici" (sia sul lato ovest che sul lato est del fabbricato) sono stati realizzati cinque pilastri anziché quattro come riportati negli elaborati progettuali.

Al piano primo: non è stato completamente realizzato il muro che divide le due camere (poste sul lato sud) che hanno accesso ai balconi; i parapetti dei due terrazzi (posti sul lato sud) sono stati realizzati completamente in muratura anziché con l'inserimento delle ringhiere come indicate nei disegni di progetto; non sono state completamente realizzate le tramezze che dividono le "camere" (poste sul lato nord) dalle "cabine armadi" e dai "bagni".

Note: Il Comune di Visone non ha quantificato le sanzioni (e gli oneri accessori) da versare relativamente alla sanatoria degli abusi, in quanto tale quantificazione potrà essere fatta solo a seguito della presentazione e dell'istruzione della pratica di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile pignorato NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2 Conformità urbanistica:

Regione San Secondo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **A**

Fabbricato di tipo bifamigliare in corso di costruzione ubicato in Visone Regione San Secondo elevantesi su tre piani (un piano interrato e due piani fuori terra).

Ad opere ultimate il fabbricato avrebbe dovuto prevedere due abitazioni, ognuna composta da:

una cantina, un'intercapedine non accessibile ed una scala al piano interrato;

un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, un'antibagno, un garage, un portico ed una scala al piano terreno;

tre camere, un corridoio, una cabina armadi, due bagni, un terrazzo ed una scala al piano primo.

I lavori per costruzione del fabbricato sono stati interrotti nell'anno 2013 (come dichiarato dall'esecutato) ed attualmente il fabbricato risulta realizzato soltanto al grezzo; sono cioè state realizzate solamente le strutture portanti (fondazioni, travi, pilastri e solette), il tetto di copertura, la muratura perimetrale, buona parte delle tramezzature interne e l'intonaco esterno del piano primo.

Il fabbricato risulta privo di pavimentazioni, di tutti gli impianti e di tutti i serramenti.

La situazione attuale del fabbricato e del terreno circostante è chiaramente evidenziata dalla Documentazione fotografica di cui all'Allegato n°3.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1-T-1

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione: l'area circostante al fabbricato risultava recintata con transenne metalliche e parzialmente occupata da attrezzatura edile e da materiale di risulta, mentre il fabbricato risultava ingombro di materiali edili vari.

Impianti:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Alle cantine del piano interrato (aventi una superficie di mq.103) è stato attribuito un valore di Euro 50,00/mq., a cui corrisponde una valutazione di Euro 5.150,00

Ai locali del piano terreno (aventi una superficie ragguagliata di mq.235) è stato attribuito un valore di Euro 250,00/mq., a cui corrisponde una valutazione di Euro 58.750,00

Ai locali del piano primo (aventi una superficie ragguagliata di mq.165) è stato attribuito un valore di Euro 250,00/mq., a cui corrisponde una valutazione di Euro 41.250,00

Al terreno pertinenziale posto a perimetro del fabbricato è stato attribuito un valore a corpo di Euro 7.500,00

La valutazione complessiva dell'immobile è quindi pari a (Euro 5.150,00 + Euro 58.750,00 + Euro 41.250,00 + Euro 7.500,00) Euro 112.650,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			Euro 112.650,00
Valore Pertinenze			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 112.650,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 112.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	0,00	Euro 112.650,00	Euro 112.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 2.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Euro 110.450,00

Allegati:

Allegato n°1: Estratto della mappa catastale Visone Fg.4 m.le 231

Allegato n°2: Planimetria (estratte dai disegni di progetto) del fabbricato in corso di costruzione realizzato sul terreno censito al Catasto Terreni di Visone al Fg.4 con il m.le 231

Allegato n°3: Documentazione fotografica

Alessandria, li 31/07/2023.

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato