

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **202/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2024 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - alloggio

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: VIA GHILINI 65 - 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Galileo Ferraris 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 117, particella 58, subalterno 16, indirizzo via Galileo Ferraris 6, piano S1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 108, rendita € € 813,42

2. Stato di possesso

Bene: via Galileo Ferraris 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Galileo Ferraris 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Galileo Ferraris 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Galileo Ferraris 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Galileo Ferraris 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Galileo Ferraris 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Galileo Ferraris 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Valore complessivo intero: 59.042,79

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via Galileo Ferraris 6

Lotto: 001 - alloggio

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

Data di presentazione: 30-10-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Galileo Ferraris 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 117, particella 58, subalterno 16, indirizzo via Galileo Ferraris 6, piano S1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 108, rendita € € 813,42

Millesimi di proprietà di parti comuni: 65,53

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 parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Ponte Meyer.

Attrazioni storiche: La Cittadella.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 200 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: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 266.000,00; Importo capitale: € 133.000,00; Note: Ipoteca volontaria n 627 del 07/05/2009 a favore di BANCA ANTON- VENETA SOCIETA' PER AZIONI sede Padova, (domicilio ipotecario eletto: filiale Alessandria) contro OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/09/2023 ai nn. OMISSIS; Pignoramento immobiliare n 5298 del 20/09/2023. Richiedente avv. Luigi Giulio Giulini Richard, corso Roma n 23 Saluzzo (CN), c.f.: GLNLGL77T29F205L.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevata

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 726,55.

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: 5599,71.

SPESE PER TINTEGGIATURA SCALE (aggiornato al 10/02/2022)	€ 889,00
SPESE ORDINARIE 2021/2022	€ 3984,16
PREVENTIVO SPESE DAL 01/07/2022 AL 30/06/2023	€ 726,55
TOTALE DEBITO	€ 5599,71

Millesimi di proprietà: 726,55

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 presente

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 al 29/04/2009** . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/04/2009 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: D 83686

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria

Per lavori: Modifiche alla distribuzione degli spazi interni senza modifica di destinazione

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/09/2008 al n. di prot. 202228

NOTE: Istanza per ultimazione lavori in data 07/11/2008 con allegato certificato di collaudo finale presentata il 17/11/2008.

Numero pratica: 153577

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: manutenzione straordinaria

Per lavori: Rifacimento facciata mediante la pulizia delle parti in mattoni a vista, della zoccolatura in pietra e rasatura delle parti intonacate e tinteggiatura di quest'ultime

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/07/2015 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico:	Approvato
In forza della delibera:	Giunta Regionale 18 marzo 1996, n 47/7002
Zona omogenea:	PRGC 1990 variante parziale luglio/dicembre 2021 ex art. 17 5° comma L.R. n°56/77
Norme tecniche di attuazione:	NTA tav. 4/2000. Aree residenziali della città di 2° classe art. 35, aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica, art. 51 bis.
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:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio sito al 2° piano (3° fuori terra) composto da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, corridoio, ripostiglio, un balcone e uno con veranda. Al piano interrato è presente una cantina.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,08**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato residenziale si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione generale. In data 2015 sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria con rifacimento della facciata mediante la pulizia delle parti in mattoni a vista, della zoccolatura in pietra e rasatura delle parti intonacate e relativa tinteggiatura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno/vetro semplice protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: In cucina la portafinestra d'accesso al balcone verandato è in alluminio con vetro-camera.
Infissi esterni	tipologia: balcone verandato materiale: alluminio anodizzato e vetro semplice protezione: inesistente materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente il certificato di conformità**

Termico

tipologia: **centralizzato con valvole termostatiche** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Note: I corpi scaldanti sono in parte in ghisa e in parte in alluminio.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Termosifoni in ghisa/alluminio con termovalvole Acqua calda sanitaria mediante bollitore elettrico

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare residenziale è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per il balcone un indice pari a 0,25 e 0,33 per la veranda e per la cantina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
veranda	sup lorda di pavimento	2,88	0,33	0,95
cantina	sup lorda di pavimento	11,20	0,33	3,70
		113,08		101,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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 degli immobili stimati 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: OMI, TECNOCASA, IMMOBILIARE BORSALINO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 640/950.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	96,00	€ 750,00	€ 72.000,00
balcone	0,75	€ 750,00	€ 562,50
veranda	0,95	€ 750,00	€ 712,50
cantina	3,70	€ 750,00	€ 2.775,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.050,00
Valore corpo			€ 76.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.050,00

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]	101,40	€ 76.050,00	€ 76.050,00

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%)	€ 11.407,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese condominiali inavase degli ultimi due anni	€ -5.599,71

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.042,79
---	--------------------

Allegati

Planimetria catastale;
 estratto catastale;
 visura storica catastale;
 Estratto PRGC comune di Alessandria;
 documentazione fotografica;
 planimetria DIA in sanatoria

Data generazione:
 19-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone