

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **288/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Barcaro
Codice fiscale: BRCFNC55A11L570X
Studio in: via Noce 17/a - 15048 Valenza
Telefono: 0131941956
Email: franco@robystudio.it
Pec: franco.barcaro@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pajetta, 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio VAL/33, particella 396, subalterno 20, indirizzo Via Pajetta 8, piano terzo, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie 68 mq, rendita € 313,75

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio VAL/33, particella 396, subalterno 29, indirizzo Via Pajetta 8, piano S1, comune Valenza, categoria C/2, classe 1, consistenza 58 mq, superficie 69 mq, rendita € 101.85

2. Stato di possesso

Bene: Via Pajetta, 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pajetta, 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pajetta, 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: Via Pajetta, 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Pajetta, 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pajetta, 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pajetta, 8 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 39.400,00

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
Via Pajetta, 8

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 22-12-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pajetta, 8

Note: Alloggio al terzo piano quarto fuori terra condominio "Cresta" con annesso deposito al piano sottotetto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio VAL/33, particella 396, subalterno 20, indirizzo Via Pajetta 8, piano terzo, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie 68 mq, rendita € 313,75

Derivante da: Rogito del 30/09/2019 Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 134087 -

Millesimi di proprietà di parti comuni: 37,00

Confini: Vano scala comune, vuoto su corte comune su due lati e altra u.i.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state rilevate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Pajetta, 8

Note: Deposito al piano seminterrato condominio "Cresta"

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio VAL/33, particella 396, subalterno 29, indirizzo Via Pajetta 8, piano S1, comune Valenza, categoria C/2, classe 1, consistenza 58 mq, superficie 69 mq, rendita € 101.85

Derivante da: Rogito del 30/09/2019 Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Sede ALESSANDRIA

(AL) Repertorio n. 134087 -

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24,00

Confini: Vano scala comune, vuoto su corte comune su due lati e altra u.i.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state rilevate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico dormato da alloggio al terzo piano quarto fuori terra e magazzino in condominio denominato "CRESTA" in Valenza Via Pajetta n. 8

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Pajetta, 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL), Via Pajetta, 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/11/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pigno-

ramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a
Alessandria in data 18/11/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valenza (AL), Via Pajetta, 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3000,00.

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

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: € 6000,00.

Millesimi di proprietà: 37,00

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: Finanziamento per lavori di riqualificazione energetica eseguiti con SCIA del 27/12/2019 rate residue € 23.929,00, rate scadute non pagate € 8.145, 52

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL), Via Pajetta, 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700,00.

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

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: 1500,00.

Millesimi di proprietà: 24,00

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: Finanziamento per lavori di riqualificazione energetica eseguiti con SCIA del 27/12/2019 rate residue € 23.929,00, rate scadute non pagate € 8.145, 52

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/09/2019 . In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/09/2019 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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/09/2019** . In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/09/2019 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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pajetta, 8

Numero pratica: 11447 del 30/12/1954

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/12/1954 al n. di prot. 227

Rilascio in data 30/12/1954 al n. di prot. 11447

Abitabilità/agibilità in data 15/07/1956 al n. di prot. 78

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pajetta, 8

Numero pratica: 990

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Costruzione di parti comuni ai piani 4° e 5° non previsti nel progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1986 al n. di prot. 17843/4293

Rilascio in data 20/11/1990 al n. di prot. 38

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Pajetta, 8

Numero pratica: 11447 del 30/12/1954

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/12/1954 al n. di prot. 227

Rilascio in data 30/12/1954 al n. di prot. 11447

Abitabilità/agibilità in data 15/07/1956 al n. di prot. 78

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Pajetta, 8**

Numero pratica: 990

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Costruzione di parti comuni ai piani 4° e 5° non previsti nel progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1986 al n. di prot. 17843/4293

Rilascio in data 20/11/1990 al n. di prot. 38

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Pajetta, 8**

Numero pratica: SU377/19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio destinazione d'uso senza opere

Presentazione in data 26/07/2019 al n. di prot. 14263

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata rilevata alcuna irregolarità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata rilevata alcuna irregolarità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del. C.C. n. 87 del 13/11/2013
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature - B11
Norme tecniche di attuazione:	Sono le parti di territorio quasi totalmente edificato e dotate delle opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-	NO

stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile, nel suo complesso, è conforme allo strumento urbanistico

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Del. C.C. n. 87 del 13/11/2013
Zona omogenea:	Aree parzialmente sature - B11
Norme tecniche di attuazione:	Sono le parti di territorio quasi totalmente edificato e dotate delle opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile, nel suo complesso, è conforme allo strumento urbanistico

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
deposito sottotetto	sup lorda di pavimento	6,00	0,20	1,20
		82,00		68,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Deposito, ex laboratorio orafo da ristrutturare posto al piano seminterrato del condominio

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1956

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40

di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **vasistas** materiale: **ferro** protezione: **inesistenti condizioni: sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **marmette di cemento e ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca costruzione edificio
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
		67,00		67,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

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

Comparativo con unità immobiliari similari in zona omogenea

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.
400/600

OMI €/MQ. 480/720.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	64,00	€ 500,00	€ 32.000,00
balcone	3,00	€ 500,00	€ 1.500,00
deposito sottotetto	1,20	€ 500,00	€ 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.100,00
Valore corpo			€ 34.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.100,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.105,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	67,00	€ 500,00	€ 33.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.500,00
in funzione al piano detrazione del 10.00%			€ -3.350,00
unità immobiliare da ristrutturare detrazione del 30.00%			€ -9.045,00
Valore corpo			€ 21.105,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.105,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.105,00

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]	68,20	€ 34.100,00	€ 34.100,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	67,00	€ 21.105,00	€ 21.105,00

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%)	€ 8.280,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -24,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.400,00
---	--------------------

Data generazione:
15-05-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Barcaro