

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