

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **59/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Corrado Panizza
Codice fiscale: PNZCRD65C04A182V
Studio in: VIA TRIESTE 10 - 15048 VALENZA
Telefono: 0131951387
Email: corrado.panizza@virgilio.it
Pec: corradopanizza@legalmail.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Po 12/B - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

OMISSIS C.F. OMISSIS nato ad OMISSIS (NA) il 14-01-1971 proprietà 1/1, foglio Val 50, particella 2405, subalterno 4, scheda catastale AL0118433, indirizzo Via Po 12/B, interno 17, piano S1-1°-2°, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, superficie mq. 143, rendita € Euro 488,05

2. Stato di possesso

Bene: Via Po 12/B - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Po 12/B - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Po 12/B - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Po 12/B - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Po 12/B - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Po 12/B - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Po 12/B - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 42.846,00

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
Via Po 12/B

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Via Po 12/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nato ad OMISSIS (NA) il 14-01-1971 proprietà 1/1, foglio Val 50, particella 2405, subalterno 4, scheda catastale AL0118433, indirizzo Via Po 12/B, interno 17, piano S1-1°-2°, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, superficie mq. 143, rendita € Euro 488,05

Derivante da: 1) Variazione modifica identificativo del 25-01-2006 pratica n. AL0013284 in atti dal 25-01-2006 allineamento mappe (n. 2319.4/42006) 2) Ristrutturazione del 27-05-2015 pratica n. AL0118433 in atti dal 27-05-2015 ristrutturazione (n. 53309.1/2015) 3) Variazione nel classamento del 27-05-2016 pratica AL0071466 in atti dal 27-05-2016. 4) Sentenza (atto dell'Autorità Giudiziaria del 19-01-2013 Pubblico Ufficiale Tribunale di OMISSIS repertorio n 159 AG sede di OMISSIS registrazione volume 4 n 237 registrato in data 13-02-2013 annullamento rogito notarile voltura n. 4829.1/2015 Pratica n. AL0110233 in atti dal 18-05-2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio Duomo millesimi di proprietà 27,06

Confini: Alloggio piano primo (secondo fuori terra): a nord vuoto su vicolo Bandello. ad est altra u.i. e vuoto su cortile condominiale, a sud scala A comune ed altra u.i. ad ovest vuoto su via Po. Cantina al piano interrato: a nord interno 42 ad est corridoio condominiale, a sud interno 16 a nord terrapieno su via Po. Ripostiglio solaio posto al piano secondo (terzo fuori terra): solaio n 27, scala e disimpegno comune.

Note: Si evidenzia che la intestazione catastale attuale (OMISSIS) risulta errata. La intestazione catastale corretta deve essere intestata a OMISSIS. (INEFFICACIA PARZIALE EX ART. 2901)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'intestazione catastale degli immobili di alla presente perizia non è conforme alle risultanze degli atti probatori. (INEFFICACIA PARZIALE EX ART 2901)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale di Valenza posta nel centro storico della città vicino al Duomo.

Caratteristiche zona: centrale 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: Servizi istruzione scuole dell'obbligo e secondari (discrete), Servizi commerciali , negozi alimentari, supermerc (Discrete), Servizi ricreativi con palestre , campi da tennis, (Discrete), Servizi di sicurezza, stazione dei Carabinieri e P (Discreti)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio autolinee corriere. Circa 400 mt., Stazione ferroviaria Circa 1200 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Domanda Giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/07/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/07/2010 ai nn. OMISSIS; Domanda Giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione a favore della Cassa di Risparmio di OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/09/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 14.044,44; Importo capitale: € 4.044,44.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decret Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/03/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/12/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 61.330,23.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/10/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/12/2014 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000; Note: Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Rinnovazione dell'iscrizione in data 28-01-2023 n. 765/131.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in

data 23/03/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento d'immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa Euro 2.059,00.

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: L'unità ha maturato spese pari ad Euro 2.059,00 riferite alla gestione 21/22.

Millesimi di proprietà: Condominio Duomo Via Po - piazza XXXI Martiri - Via Amedeo Bandello millesimi di proprietà Unita Russo-Costa 27,06

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 al 29/03/2010** . 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.

Note: Il Sig. Raffaele Russo acquista il cespite dalla Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS il 25-02-1965.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/03/2010 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.

Note: la Sig.ra OMISSIS acquista il cespite dal Sig. Raffaele Russo. N.B. ANNOTAZIONE N. 751 DEL 15-12-2014 (INEFFICACIA PARZIALE AI SENSI EX ART. 2901 NEI CONFRONTI DELLA CASSA DI RISPARMIO DI OMISSIS)

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Non risultano pratiche edilizie negli archivi Comunali di Valenza in riguardo all'unità pignorata.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In base alla documentazione catastale in atti, risulta una ristrutturazione interna eseguita il 27-05-2015. Pertanto non essendoci pratiche edilizie presenti nell'archivio Comunale riferite al cespite pignorato, questi non risulta essere conforme alle norme Edilizie. Necessita pertanto una sanatoria Comunale.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	deliberazione della Giunta Comunale n° 71 del 19-06-2014. Deliberazione del CC n° 35 del 26-06-2018 e successiva modifica ed integrazione n° 25 del 31-05-2021
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un alloggio di civile abitazione in via Po' n° 12/B, facente parte di un più ampio fabbricato denominato condominio Duomo. L'alloggio si eleva su tre piani: Al piano interrato trova posto la cantina. Al piano primo trova posto l'abitazione composta da: Ingresso, due camere da letto, una cucina, una zona pranzo, un soggiorno, un disimpegno, un bagno ed un piccolo ripostiglio, un terrazzo prospiciente il cortile interno condominiale. Al piano secondo trova posto un ripostiglio/solaio. L'alloggio è stato ristrutturato nell'anno 2015. Risulta essere in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: S1 - Primo - Secondo

L'edificio è stato costruito nel: Epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: Anno 2015 da dati catastali

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. Cantina mt. 2,70 -

Alloggio mt.2.90 - Ripostiglio/Solaio mt. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. Quattro (intero condominio) piani complessivi di cui fuori terra n. Tre e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risultano sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Note: pavimentazione interna parte in gres porcellanato e parte in cotto

Scale posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni:
sufficienti

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni:
sufficienti**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a Termosifoni
Stato impianto	sufficiente

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano interrato: cantina. Piano Primo alloggio: due camere letto, una cucina, zona pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo.	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00

Piano secondo. rip/solaio				
		143,00		143,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si stima il più probabile valore di mercato utilizzando la stima per confronto diretto o stima comparativa. Affinché la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che

- 1) Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare o in quartieri a questo assimilabili altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima.
- 2) Di questi fabbricati si conoscano i recenti e normali valori di compravendita.
- 3) Esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche, nella realtà non sempre facilmente verificabili si imposta la proporzione e si trova il più probabile valore di mercato. A tale valore normale di mercato si dovranno eseguire le eventuali e relative aggiunte e detrazioni, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro al mq..

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano interrato: cantina. Piano Primo alloggio: due camere letto, una cucina, zona pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo. Piano secondo. rip/solaio	143,00	€ 390,00	€ 55.770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.770,00
Valore corpo			€ 55.770,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.770,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		143,00	€ 55.770,00	€ 55.770,00

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%)	€ 8.365,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.059,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Cila in sanatoria sanzione piu parcella professionale	€ 2.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.846,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Ordinario

Data generazione:
07-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Corrado Panizza