Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **186/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-02-2020 ore 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: **Arch. Stefania Romani**
Codice fiscale: RMNSFN53M54E632D
Studio in: via Gerolamo Savonarola 76 - 15121 ALESSANDRIA
Email: s.romaniarch@gmail.com
Pec: stefania.romani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Quattro Stagioni n. 3 - Belforte Monferrato (AL) - 15070

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS

foglio 1, particella 438, subalterno 5, indirizzo via Quattro Stagioni n 3, interno 3, piano 1, comune Belforte Monferrato, categoria A2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 70, rendita € 206.58

2. Stato di possesso

Bene: via Quattro Stagioni n. 3 - Belforte Monferrato (AL) - 15070

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Quattro Stagioni n. 3 - Belforte Monferrato (AL) - 15070

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Quattro Stagioni n. 3 - Belforte Monferrato (AL) - 15070

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Quattro Stagioni n. 3 - Belforte Monferrato (AL) - 15070
Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione
D. E Regime Patrimoniale: omissis
Comproprietari: omissis

D E Regime Patrimoniale: omissis
Comproprietari: omissis

6. Misure Penali

Beni: via Quattro Stagioni n. 3 - Belforte Monferrato (AL) - 15070

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Quattro Stagioni n. 3 - Belforte Monferrato (AL) - 15070

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: via Quattro Stagioni n. 3 - Belforte Monferrato (AL) - 15070

Lotto: 001 - Appartamento
Valore complessivo intero: 55.091,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Belforte Monferrato (AL)**
Località/Frazione
via Quattro Stagioni n. 3

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 01-07-2019

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Quattro Stagioni n. 3

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
Quota e tipologia del diritto
OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis foglio 1, particella 438, subalterno 5, indirizzo via Quattro Stagioni n 3, interno 3, piano 1, comune Belforte Monferrato, categoria A2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 70, rendita € 206.58
Derivante da: OMISSIS
Note: INTESTAZIONE CATASTALE NON E' AGGIORNATA IN QUANTO omissis

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria non conforme alla licenza edilizia
Regolarizzabili mediante: scia

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
INTESTAZIONE CATASTALE NON E' AGGIORNATA omissis
Regolarizzabili mediante: comunicazione della successione

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca la successione ereditaria
Regolarizzabili mediante: formazione di Esecuzione ereditaria

Descrizione delle opere da sanare:
1 **Costi notarili** di onorario,iva,imposte ipotecarie circa **€. !900,00**
2 **Costi per le more** dovute alla tardiva presentazione: non sono formulabili esatta - mente perché dopo la presentazione della successione sarà l' Agenzia delle Entrate a calcolarle. Da indagine presso Notai questo passaggo potrebbe valere c. **€ 1600.00** .
E' quindi plausibile considerare €. 6500 la somma completa per tutta la successione ereditaria.

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Siamo nella Zona Centrale del piccolo Belforte Monferrato (paese che si trova nelle vicinanze del casello di Ovada A26). Il condominio si rivolge con i balconi verso la valle panoramica e coi portici verso la parte alta del paese, in particolare in fronte al Municipio. L'immobile è sito al primo piano da strada e terzo da cortile).

Caratteristiche zona: centrale comoda
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale commerciale
Importanti centri limitrofi: Ovada.
Attrazioni paesaggistiche: viste collinari
Attrazioni storiche: castello e parrocchia della Natività di Maria Vergine eSan Colombano
Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: No

Note: L'amministratore di condominio detiene le chiavi dell'appartamento. Esse gli furono consegnate OMISSIS con lo scopo di mostrarlo ad eventuali acquirenti . L'amministratore è SEMPRE disponibile alle visite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** OMISSIS
- **Trascrizione pregiudizievole:** OMISSIS
- **Trascrizione pregiudizievole:** OMISSIS
- **Iscrizione di ipoteca:** OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 509
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2016----€.305,48 ; 2017----€.351,76 ; 2018----€.509,94 ; 2019----€.522,00 (ufficiali tra 20 gg) Complessivamente a fine anno 2019: €1689,18
Millesimi di proprietà: 78,70
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: presumibilmente classe bassa (F o G)
Note Indice di prestazione energetica: No
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Note: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Note: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: No perché manca la successione ereditaria

7. PRATICHE EDILIZIE:

OMISSIS

OMISSIS

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Non corrispondenza dello stato attuale dell'immobile al progetto licenziato che risulta di superficie superiore a quello effettivamente realizzato. Se si considerano le planimetrie di progetto della licenza o pratica n 70 sembra che esso sia molto simile anche se come detto un po più piccolo del licenziato. La successiva AUTORIZZAZIONE (n 80) alla VARIANTE della licenza n 70 (che fu fatta con lo scopo di ridurre di un piano completo la volumetria totale del condominio) riporta al piano primo una distribuzione mai eseguita. Gli schemi conclusivi di fine lavori e richiesta abitabilità riportano la divisione dei piani abitativi in n 3 appartamenti per piano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarizzabili mediante: scia
Descrizione delle opere da sanare: eseguire la nuova perimetrazione a confine col vicino e con il vano scala.
Procedimento da concordare col Comune per la trasmissione della planimetria effettivamente realizzata, corrispondente peraltro ai vani descritti nella scheda dell'abitabilità e nell'accatastato all'attualità.: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**
Note: l'importo si intende iva compresa e solo per l'immobile in oggetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: Ai tempi in cui fu rilasciata la licenza di costruzione, per il fabbricato abitativo ove si trova il bene oggetto di perizia, non era significativa una diversa distribuzione interna nei vari piani: l'essenziale era che il fabbricato corrispondesse alla volumetria, alle superfici complessive e fossero dichiarate il numero di vani e accessori corrispondenti.
Nel nostro caso i dati di riferimento alla agibilità sono giusti ma il disegno no.
L'accatastamento si considerava la versione definitiva degli alloggi.
Il certificato di Abitabilità dichiara la corrispondenza al reale del numero di vani e accessori dell'alloggio al piano primo, oggetto di perizia.
Siamo di fronte a irregolarità a metà perché quanto sopra all'epoca era consuetudine.

Si consiglia tramite l'amministratore di condominio di incaricare un tecnico che regolarizzi le planimetrie (i prospetti sembrano corrispondere tutti)

Note generali Ulteriori sulla conformità:
All'epoca non c'era P.R.G. ma ci si rifaceva alla legge 1150 del 1942 (Programma di Fabbricazione strumento urbanistico dalle procedure molto snelle) integrato dalla legge 765 del 1967 che introduceva la equiparazione del P.di F.al PRG , nel senso che i piccoli comuni potevano continuare a utilizzare il Pd F con la sua snellezza procedurale.
Ho visionato entrambe le pratiche e evidenzio quanto segue:
25-09-1971 Pratica/Licenza edilizia con Inizio Lavori il 29-09-1971; 12-01-1972 Autorizzazione alla Variante con Fine Lavori il 25-09-1973; 16-11-1973 Abitabilità dove vengono certificati al piano primo : 9 vani abitabili complessivi (corrispondenti a tre appartamenti di tre vani ciascuno, composti ciascuno di 1 cucina e 2 camere, e 6 altri vani complessivi (corrispondenti a 1 bagno e 1 corridoio per appartamento) che corrisponde alla situazione attuale.

7.2 *Conformità urbanistica:*

via Quattro Stagioni n. 3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n 3 del 30-01-2009
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Aree Residenziali a capacità insediativa Esaurita. NTA art 38.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n 3 del 30-01-2009
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Aree Residenziali a capacità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	insediativa Esaurita. NTA art 38.
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:	esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento sito al piano primo del CONDOMINIO BELVEDERE, palazzina anni '70 centralissima ma tranquilla, (fronte Municipio) gode di esposizione panoramica verso valle come il nome del condominio suggerisce.
Tale Condominio ha il piano terra su strada con porticato e negozi . Al di sotto, non interrati ma contro-terra per il lato verso strada , si trova 1 piano adibito ad autorimesse fuori-terra per tre lati e solo 1 contro terra (sotto i portici)
Sopra il piano terreno ci sono ancora 2 piani di cui l'ultimo mansardato. Quindi 4 piani da piano strada e 1 sotto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/4 di **OMISSIS Piena proprietà**

2. Quota e tipologia del diritto
3/4 di **OMISSIS Piena proprietà**
Superficie complessiva di circa mq **89,47**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: 1973
L'edificio è stato ristrutturato nel: mai
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 +1 contro-terra e di cui totalmente interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il condominio è in buono stato generale come anche l'immobile oggetto di esecuzione che però si trova in stato di abbandono con molto disordine per mobili e cose lasciate a terra sia dentro che fuori sui balconi. Non ci sono infissi rotti ma solo da regolarne alcune cerniere. In sostanza le condizioni non sono cattive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:e

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: sufficiente
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **misto latero cemento** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola o doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da manutenere**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **a cassa vuota** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **piastrelline klinker** condizioni: **da manutenere** Note: si tratta del pavimento dei terrazzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pavim. Interna	materiale: **graniglia alla genovese, marmette e ceramica** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **apparentemente a norma** Note: Il citofono è funzionante .
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **apparentemente a norma** Note: l'impianto è molto vecchio .
Fognatura	tipologia: **comunale** recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **apparentemente a norma**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** conformità: **apparentemente a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **regolare alla vista**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	a norma per i tempi in cui fu realizzato :1973

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia di impianto	autonomo con caldaietta murale
Stato impianto	non in uso
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	forse 2007 :da eseguire revisione
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La caldaia murale è una Ciprea 20S marca Joannes. Dovrebbe risalire al 2007 all'aspetto sembra quasi nuova. si tratta di eseguire una manutenzione accurata.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I conteggi delle aree vengono effettuati considerando i locali dell'immobile in esame da metà della muratura divisoria da altri locali e comprendente quella perimetrale per la porzione interessata. I locali avranno superficie commerciale intera se camere, cucina, bagni,corridoi e ripostigli. La superficie commerciale dei balconi viene considerata invece pari alla metà del valore del prezzo unitario

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso-corridoio	sup reale lorda	11,07	1,00	11,07
ripostiglio	sup reale lorda	1,10	1,00	1,10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

camera	sup reale lorda	12,33	1,00	12,33
camera	sup reale lorda	23,14	1,00	23,14
cucina	sup reale lorda	17,87	1,00	17,87
bagno	sup reale lorda	11,09	1,00	11,09
balcone	sup reale lorda	6,60	0,50	3,30
balcone	sup reale lorda	6,27	0,50	3,14
		89,47		**83,04**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 del 2019

Zona: ovada

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 780

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto della esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Ufficio tecnico di Belforte Monferrato.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

.

superfici lorde comprendenti anche le murature interne e quelle perimetrali.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ingresso-corridoio	11,07	€ 750,00	€ 8.302,50
ripostiglio	1,10	€ 750,00	€ 825,00
camera	12,33	€ 750,00	€ 9.247,50
camera	23,14	€ 750,00	€ 17.355,00
cucina	17,87	€ 750,00	€ 13.402,50
bagno	11,09	€ 750,00	€ 8.317,50
balcone	3,30	€ 750,00	€ 2.475,00
balcone	3,14	€ 750,00	€ 2.355,00

Valore Corpo	€ 62.280,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.280,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie*	*Valore intero medio*	*Valore diritto e*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Lorda	*ponderale*	*quota*
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	83,04	€ 62.280,00	€ 62.280,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (somma delle 1+2 successive) € 5.500,00

successione testamentaria tardiva 1 € 3.500,00

spese tecniche 2 € 2.000,00

spese cond insolute a tutto il 2019 3 € 1.689,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.091,00**

8.6 Regime fiscale della vendita libero

Allegati

0 Perizia
00 Perizia Omissis
1 visura , pianta e mappa catastale
1.1 Prg e Nta
1.2 Abitabilità
1.3 Confronto stato attuale/progetto licenziato
2 Documentazione fotografica
3 IOP e FOP: inizio e fine operazioni peritali
4 Onorario e spese

Data generazione:
04-12-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Romani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009