



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTRUM ITALY S.P.A.**

contro: **Omissis**



N° Gen. Rep. **225/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2025

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Ernesto Traversa
Codice fiscale: TRVRST71T07L304J
Studio in: Corso Romita 8 - Al Tortona
Email: ernesto.traversa@gmail.com
Pec: ernesto.traversa@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giulia n° 12 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis, foglio 13, particella 31, subalterno 4, scheda catastale Si, indirizzo Via Giulia, 12, piano S1-T, comune Stazzano, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie mq. 144, rendita € 486,76

2. Stato di possesso

Bene: Via Giulia n° 12 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giulia n° 12 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giulia n° 12 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: Credit Agricole Italia S.p.A.

5. Comproprietari

.

Beni: Via Giulia n° 12 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giulia n° 12 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione
Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giulia n° 12 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Giulia n° 12 - Stazzano (AL) - 15060

Lotto: 001 - Abitazione

Valore complessivo intero: 50.527,50



Lotto: 001 - Abitazione

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

Data di presentazione: 30-09-2024

Certificato Notarile a firma Notaio Carlo Maria Canali di Parma.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giulia n° 12

Note: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un alloggio posto al piano terra, con cantina al piano interrato e giardino esclusivo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *Omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: Stazzano, Via Giulia, 12 - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *Omissis*, foglio 13, particella 31, subalterno 4, scheda catastale Si, indirizzo Via Giulia, 12, piano S1-T, comune Stazzano, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie mq. 144, rendita € 486,76

Derivante da: Variazione del classamento del 07.08.2019. Variazione per esatta rappresentazione grafica del 07.08.2018 n. 13636.1/2018. Variazione per esatta rappresentazione grafica del 30.07.2018 n. 13327.1/2018. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 10.03.2015 per codifica piani incoerente. Variazione del classamento del 19.11.1988. Ampliamento del 19.11.1988. Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Confini: L'alloggio al PT confina con i mappali 591, 52 e 32 tutti del foglio 13 e Via Giulia. La cantina al piano interrato confina con terrapieno su tre lati, scale e vano condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni in facciata con chiusura porta sul lato est e modifica finestre sul prospetto sud. Demolizione di parte di parete interna tra la nuova cucina e il soggiorno. Cambio destinazione d'uso da cucina a lavanderia.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con metodo Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Opere di facciata e interne

Diritti catastali e spese tecniche: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Si precisa che le modeste variazioni non influiscono su consistenza, rendita e classamento, però essendo necessaria una sanatoria edilizia, ne conseguirà anche un aggiornamento catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un alloggio posto al piano terra di un piccolo edificio condominiale a tre piani fuori terra di antica costruzione (1920/30), che un tempo era una singola abitazione poi frazionata in tre unità immobiliari. La zona è semicentrale e residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Serravalle Scrivia.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale delle Capanne di Marcarolo.

Attrazioni storiche: Area archeologica di Libarna.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credit Agricole Cariparma S.p.A. contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Borghero Franco in data 14/09/2018 ai nn. 64225/24280; Iscritta a Novi Ligure in data 24/09/2018 ai nn. 4166/454; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 40.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credit Agricole Italia S.p.A. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 25/07/2024 ai nn. 3980 trascritto a Novi Ligure in data 12/09/2024 ai nn. 4013/3301.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.000,00 circa per riscaldamento.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Non ci sono spese condominiali. L'immobile non ha un amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Con modeste modifiche per superare i due gradini di accesso dal cortile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'accesso all'appartamento in oggetto avviene a mezzo corte di proprietà di terzi e atrio che invece è di proprietà della signora *Omissis* ma è gravato da diritto di passaggio a favore degli altri condomini. Tali vincoli sono esplicitati nell'atto di acquisto.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: kWh/mq 270,8 - Classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Data invio: 12.04.2016 Certificatore: Paravidino Gian Luigi
Codice APE: 2016 207848 0049

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: *Omissis* proprietaria ante ventennio al **14/09/2018**. In forza di denuncia di successione; registrato a Novi Ligure ai nn. 39/3590; trascritto a Novi Ligure, in data 02/10/1976, ai nn. 2652.

Note: Si segnala la successiva riunione di usufrutto uxorio a seguito del decesso della Sig.ra *Omissis* avvenuto in data 26.03.2000.

Titolare/Proprietario: *Omissis* dal 14/09/2018 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Franco Borghero, in data 14/09/2018, ai nn. 64224/24279; trascritto a Novi Ligure, in data 24/09/2018, ai nn. 4163/3176.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 08/2018

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Ampliamento unità abitativa al piano terreno

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/07/2018

Agibilità in data 13/07/2018 al n. di prot. 04/2018

Numero pratica: 234/1985

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Condono Edilizio

Per lavori: AMPLIAMENTO ALLOGGIO AL PIANO TERRA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1986 al n. di prot. 896

Agibilità in data 13/07/2018 al n. di prot. 04/2018

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: Lire 722.5. Importo residuo: € 0,00

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e ai serramenti dei prospetti est e sud
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne con la demolizione di parte del muro tra soggiorno

e cucina; modifica apertura sul prospetto sud con sostituzione della finestra del nuovo locale cucina con una porta finestra; modifica apertura sul prospetto est con chiusura della porta di ingresso dal giardino.
Spese tecniche e sanzioni: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 4-5044 del 14/01/2002 - D.C.C. n. 31 del 30/09/2011
Zona omogenea:	B/4 - Tessuto misto non omogeneo anche di impianto storico a bassa intensità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto del pignoramento è composto da un appartamento al piano terra con giardino esclusivo e cantina al piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale (senza nome) di antica costruzione (presumibilmente 1920/30) che un tempo era un'unica abitazione poi frazionata in tre unità immobiliari.

L'accesso avviene tramite cancello e cortile di proprietà di terzi.

L'abitazione è composta da un atrio su cui gli altri condomini hanno diritto di passaggio, un ingresso/disimpegno, un soggiorno con cucina a vista, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio un corridoio e una lavanderia. Dalla porta finestra del soggiorno si accede al giardino che corre sui tre lati dell'abitazione.

La superficie dell'alloggio è di mq. 113, dell'atrio mq. 13, della cantina mq. 14 e del giardino mq. 225.

I serramenti in pvc con vetro doppio sono recenti, solo in corridoio vi sono due vecchi serramenti in ferro con vetro singolo.

Le porte interne sono in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in gres. In bagno e cucina il rivestimento è in piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e termosifoni in acciaio, non è presente l'impianto di condizionamento. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione dell'appartamento è risultato buono come il livello di finitura. Si evidenziano però infiltrazioni dalla copertura sulla porzione di fabbricato ad un solo piano fuori terra sul lato est ed in particolare nel bagno.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato condominiale è invece solo sufficiente, come il livello di finitura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di *Omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale *Omissis* - Residenza: Stazzano, Via Giulia, 12 - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Antica costruzione (presumibilmente tra il 1920 e il 1930)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018/19

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 13, particella 31 sub 4;

Ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2.93

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è di antica costruzione ed il grado di manutenzione, conservazione e finitura risulta appena sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**; materiale: **plastica**; protezione: **inferriate**; materiale protezione: **ferro**; condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**; materiale: **legno tamburato**; condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole canadesi**; coibentazione: **inesistente**; condizioni: **scarse**. Note: Si sono ravvisate infiltrazioni in particolare nella zona del bagno.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni**; coibentazione: **inesistente**; rivestimento: **intonaco di cemento**; condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres**; condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **stabilitura**; condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **Bagno e cucina**; materiale: **Piastrelle di ceramica**; condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con altri alloggi e/o parti comuni.

Il valore della superficie dell'atrio, del giardino e della cantina vengono considerati compresi in quello dell'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
		113,00		113,00

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: semestre 1 - 2024

Zona: Stazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 710

Pertinenze

Abitazione

1. Cantina

Posto al piano Interrato

Composto da un locale

Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq

Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo: compreso in quello dell'alloggio

Abitazione

2. Giardino

Posto al piano Terra

Composto da sedime

Sviluppa una superficie complessiva di 225 mq

Destinazione urbanistica: giardino esclusivo

Valore a corpo: compreso in quello dell'alloggio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Stazzano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Stazzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale: €/mq. 550,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina e Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica € 62.150,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	113,00	€ 550,00	€ 62.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.150,00
Valore corpo			€ 62.150,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Giardino	113,00	€ 62.150,00	€ 62.150,00

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.	€ 9.322,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

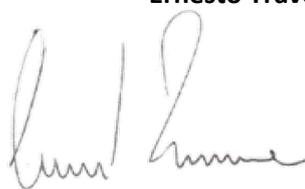
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.527,50
---	--------------------

Allegati

- Allegato 1: planimetrie catastali
- Allegato 2: documentazione fotografica
- Allegato 3: ricevuta di consegna alle parti della relazione CTU
- Allegato 4: ricevute spese anticipate

Data generazione:

26-11-2024

L'Esperto alla stima
Ernesto Traversa

Pag. 11
Ver. 3.0

Edicom Finance srl