Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **********

contro: **********

N° Gen. Rep. **238/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Franco Ciparelli
Codice fiscale: CPRFNC48H02G215P
Studio in: VIA GUALA 1 - TORTONA
Email: ciparelli.franco@gmail.com
Pec: ciparelli.franco@pec.it

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO
Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]
********** - ********** - nato ad ********** - Proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni., Foglio **, particella **, subalterno **, Scheda catastale presente ancorche' alluvionata, Indirizzo via Gherardo Opizzoni **, piano 1PS, Comune TORTONA, Categoria C/3, classe 2, Consistenza mq. 93, Rendita € 240,15

2. Stato di possesso

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO
Creditori Iscritti:

****

****

****

5. Comproprietari

Beni: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Comproprietari: nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: LABORATORIO / DEPOSITO
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: VIA OPIZZONI ** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001
Valore complessivo intero: Euro 40.000,00

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

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

Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
VIA OPIZZONI **

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LABORATORIO / DEPOSITO.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in VIA OPIZZONI **

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
********** - ********** - nato ad ********** - Proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni,
Foglio **, particella **, subalterno **, scheda catastale presente ancorche' alluvionata,
Indirizzo via Gherardo Opizzoni **, piano 1PS, Comune TORTONA, Categoria C/3, classe 2, Consistenza mq. 93, Rendita € 240,15
Derivante da:
Atto di compravendita Not. **********,

Millesimi di proprietà di parti comuni: 20

Confini:
Nord: terrapieno su Corso Cavour;
Est: vano scala Corso Cavour **;
Sud: area cortilizia comune al 1PS;
Ovest: vano scala via Opizzoni **

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Nessuna irregolarita' riscontrata nell'accatastamento dell'immobile, con scheda originaria dell'epoca della costruzione.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica normale

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Area urbanistica: Residenziale a traffico scorrevole 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:**

Libero

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Dati precedenti relativi ai corpi: LABORATORIO / DEPOSITO

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: commisurate al reale consumo delle utenze.
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: Il credito del procedente Condominio nei confronti dell'Esecutato (come da comunicazione scritta da parte dell'Amministratore in data 20/10/2023) ammonta complessivamente ad euro **********

Millesimi di proprietà: 20
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: ----------
Note Indice di prestazione energetica: ----------
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:
********** n. ********** **proprietario/i ante ventennio ad oggi**.

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio
****

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. *******
Intestazione: **********
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione di fabbricato condominiale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/08/****
Abitabilità/agibilità in data 18/08/**** al n. di prot. **.

7.1 *Conformità edilizia:*

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Nessuna irregolarita' e' stata riscontrata dal punto di vista edilizio

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 9 del 29/03/2022 (pubblicazione B.U.R. n. 25 del 23/06/2022)
Zona omogenea:	Zona residenziale B1 (art. 15 N. di A.)
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:

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Nessuna irregolarita'' riscontrata dal punto di vista urbanistico.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **LABORATORIO / DEPOSITO**

Trattasi di un immobile di 100 mq. lordi netti complessivi gia' adibito "laboratorio per arti e mestieri" (e come tale censito a Catasto alla Cat. C/3) ma che piu' correttamente dovrebbe rientrare nella categoria C/2 "magazzini e locali di deposito" come di fatto si presenta, peraltro inutilizzato, da diversi anni.

Siamo nella parte Nord-Ovest della Citta', al limite della zona residenziale, a poche decine di metri dalla circonvallazione nel punto in cui da quest'ultima si dirama la strada statale per Alessandria.

Localizzato al primo piano sottostrada del complesso condominiale "**********" risalente alla fine degli anni '60 edificato su sei piani f.t. e due piani interrati , risulta posizionato esattamente tra i due vani scala del fabbricato: la scala "B" su via Gherardo Opizzoni ** (o Opizzone come risulta dalla targhetta stradale) dalla quale vi si puo' accedere pedonalmente, e la scala "A" (con la quale non ha comunicazione) che costituisce l'accesso da Corso Cavour **.

Il Condominio "**********" e' costituito da n. 52 uu.ii. di cui 25 abitazioni ripartite nei due vani scala, 22 autorimesse tutte al secondo piano sottostrada, 4 locali di deposito nei due piani sottostrada e un immobile a laboratorio, quello in esecuzione.

Oltre al citato accesso pedonale, la nostra unita' immobiliare e' raggiungibile con mezzi carrai da corso Cavour attraverso un comodo percorso in discesa, al servizio peraltro di piu' unita' condominiali, che raggiunge il secondo piano sottostrada dove sono localizzati i boxes. Da tale quota, risalendo con una rampa lunga poco piu' di 8 metri e larga m. 3 si puo' raggiungere l'ex laboratorio, con limitazione dell'ingresso carraio al locale costituito dalla larghezza di m. 2 dei due portoni affiancati separati da un montante fisso metallico. Si puo' ritenere che, all'occorrenza, un allargamento dell'acceso carraio possa avvenire con un limitato intervento di un artigiano fabbro.

L'immobile, piuttosto luminoso grazie alle superfici vetrate lato Sud dei portoni e di una adiacente finestra, formato da un ampio corpo principale e da un piccolo accessorio a locale di sgombero, servizio igienico costituito da zona lavabo e WC separati, si presenta in stato di completo abbandono dopo diversi anni di mancato utilizzo, ne' come laboratorio, ne' come semplice locale di deposito.

Di altezza interna m. 3.10 (locale di sgombero m. 2,55) risulta caratterizzato dalla presenza di corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti collegati all'impianto termico centralizzato, con canalizzazioni condominiali passanti a vista a soffitto.

L'impianto elettrico, non piu' funzionante, si presenta in pessimo stato di conservazione e, per un futuro utlizzo dell'immobile, si presuppone un intervento di totale revisione.

Dal puto di vista delle finiture interne, si riscontra che le pareti ed il soffitto presentano intonaco civile tutto sommato in discreto stato, mentre la pavimentazione, in piastrelle di gres, si presenta in piu' parti staccata dal sottofondo.

I serramenti esterni, tutti in profilati metallici verniciati , sono ancora in grado di assolvere la loro fun-

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

zione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di mq **100,00**
E' posto al piano: primo piano sottostrada
L'edificio è stato costruito nel: 1969-70
L'unità immobiliare è identificata con il numero: ** (come da targhetta sopra la porta pedonale); ha un'altezza utile interna di m. 3,10
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale dell'unita' in esecuzione: mediocre.
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale "Edera 1", si trova in buono stato di manutenzione generale, sia verso le pubbliche vie Opizzoni e Corso Cavour che sul retro verso la zona cortile.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solai in laterocemento con travetti prefabbricati** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Elettrico

tipologia: **con canalizzazioni esterne**
tensione: **220V-380V**
condizioni: **pessime**
conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **centralizzato**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro**
diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1969-70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato condominiale
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzato nel 1969-70, ha subìto aggiornamenti e adeguamenti nel corso dei decenni.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	*La dichiarazione di conformita' dell'impianto condominiale, sicuramente esistente, non e' stato necessario verificarla in sede della presente perizia.*

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE COMPLESSIVA UU.II.	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
		100,00		**100,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo di immobili similari in zona.

8.2 Fonti di informazione: -----

8.3 Valutazione corpi:

LABORATORIO / DEPOSITO. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	100,00	€ 400,00	€ 40.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 40.000,00
Valore corpo	€ 40.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
LABORATORIO / DEPOSITO	Laboratori per arti e mestieri [C3]	100,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 40.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita ad imposta di Registro

Data generazione:
11-12-2023

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli

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

Firmato Da: CIPARELLI FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8d62b