Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **24/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Locale ad uso magazzeno

Esperto alla stima: Geom. Katia Adele Franco
Codice fiscale: FRNKDL72P62L304I
Studio in: Via Roma 79 - AL Sale
Telefono: 338.4080505
Email: geom.katiafranco@gmail.com
Pec: katiaadele.franco@geopec.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 De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzeno

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
foglio 115, particella 234, subalterno 75, scheda catastale Planimetria non rilasciabile, indirizzo via Agostino Deptretis 13, interno 46, piano S1, comune Alessandria, categoria C/2, classe 4, consistenza 286 mq, rendita € €.443,12

2. Stato di possesso

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzeno

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO
Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzeno

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzeno

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzeno

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

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

Beni: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzeno

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzeno

Corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via De Pretis 11 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzeno
Valore complessivo intero: 66.031,00

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

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via De Pretis 11

Lotto: 001 - Locale ad uso magazzeno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-12-2021

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: LOCALE AD USO MAGAZZENO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via De Pretis 11

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: DECEDUTA. CURATORE EREDITA' GIACENTE AVV. GIOVANNI SARDI
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: MIOLO GEMMA deceduta, curatore dell'eredità giacente Avv. Giovanni Sardi

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS
foglio 115, particella 234, subalterno 75, scheda catastale Planimetria non rilasciabile, indirizzo via Agostino Deptretis 13, interno 46, piano S1, comune Alessandria, categoria C/2, classe 4, consistenza 286 mq, rendita € €.443,12
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 01/10/2020 PRATICA N.AL0057077 (N.17009.1/2020) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 29/04/2015 PRATICA N.AL0097641 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N.43957.1/2015) - VARIAZIONE DEL 17/06/2014 PRATICA N.AL0129632 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N.52425.1/2014) - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992 _ CLASSAMENTO DEL 22/10/1985 IN ATTI DAL 03/12/1990 (N.2000/.5/1985)
Confini: Da nord ed in senso orario, terrapieno, unità immobiliare distinta al n.45, passaggio comune, androne di accesso comune, scivolo di accesso comune
Note: E' presente in banca dati un elaborato planimetrico datato 22/10/1985 in cui si evince il subalterno oggetto di pignoramento identificato con il n.46
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione tramezze interne
DOCFA per denuncia di variazione catastale: € 950,00
Oneri Totali: **€ 950,00**
Note: Tale irregolarità si evince dall'elaborato planimetrico e non dalla planimetria catastale in quanto non evadibile.

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: Non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto non è presente in banca dati la planimetria ma solo un elaborato planimetrico.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto si trova all'interno del condominio "La Pineta" ubicato nel quartiere Cristo uno dei più grandi e popolosi della città di Alessandria. La zona dispone di tutti i servizi di primaria necessità.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista 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:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Utilizzato per funzioni religiose tenute da OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 615000; Importo capitale: € 410000; Note: Debitore non datore di ipoteca GALLINA GIULIA.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ordinanza di condanna; A rogito di OMISSIS in data 04/01/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 26000; Importo capitale: € 11000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 31/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOCALE AD USO MAGAZZENO

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: 450,00.
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: Debito nei confronti del Condominio €.6.413,09 oltre la somma di €.450,00 - SALVO CONGUAGLIO
Millesimi di proprietà: 19,76
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
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 dal 06/03/1986 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

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 204
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/05/1980 al n. di prot.
Rilascio in data 26/06/1981 al n. di prot. 204

Numero pratica: 112
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: variante alla Concessione n.204/81
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/08/1984 al n. di prot.
Rilascio in data 13/03/1985 al n. di prot. 112

7.1 ***Conformità edilizia:***

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: tramezzi interni

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

Diritti SCIA in sanatoria: € 516,00
SCIA in sanatoria: € 1.800,00
Oneri Totali: **€ 2.316,00**
Note: Si precisa che le tramezzature interne possono essere sanate ma deve essere verificata la destinazione d'uso dei locali (eventuale cambio d'uso)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata riscontrata la conformità edilizia in riferimento ai titoli abilitativi emersi con la richiesta di accesso atti presentata in data 18/05/2022

7.2 *Conformità urbanistica:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR 7/02/2000 n.36-29306 e successiva rettifica con DGR n.13-29915
Zona omogenea:	Aree residenziali di 2^ classe
Norme tecniche di attuazione:	Art.35 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **LOCALE AD USO MAGAZZENO**

Trattasi di un locale destinato a magazzino utilizzato come ritrovo per funzioni religiose facente parte del Condominio LA PINETA. L'immobile è posto al piano seminterrato adiacente a tutti i locali destinati a garage facenti parte del Condominio, l'accesso è garantito tramite scivolo comune da via De Pretis. La pavimentazione è in ceramica i serramenti in ferro le pareti intonacate e il soffitto si presenta in parte controsoffittato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: DECEDUTA. CURATORE EREDITA' GIACENTE AVV. GIOVANNI SARDI
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **320,00**

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

E' posto al piano: Seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: 1984
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 46 (sull'elaborato planimetrico); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato condizioni generali sufficienti

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il valore al metro quadrato indicato tiene conto del contesto in cui è inserita l'unità immobiliare e lo stato in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale magazzino	superf. esterna lorda	320,00	1,00	320,00
		320,00		**320,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.
La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

LOCALE AD USO MAGAZZENO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locale magazzino	320,00	€ 280,00	€ 89.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.600,00
Valore corpo			€ 89.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
LOCALE AD USO MAGAZZENO	Magazzini e locali di deposito [C2]	320,00	€ 89.600,00	€ 89.600,00

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%)	€ 13.440,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.863,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.266,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

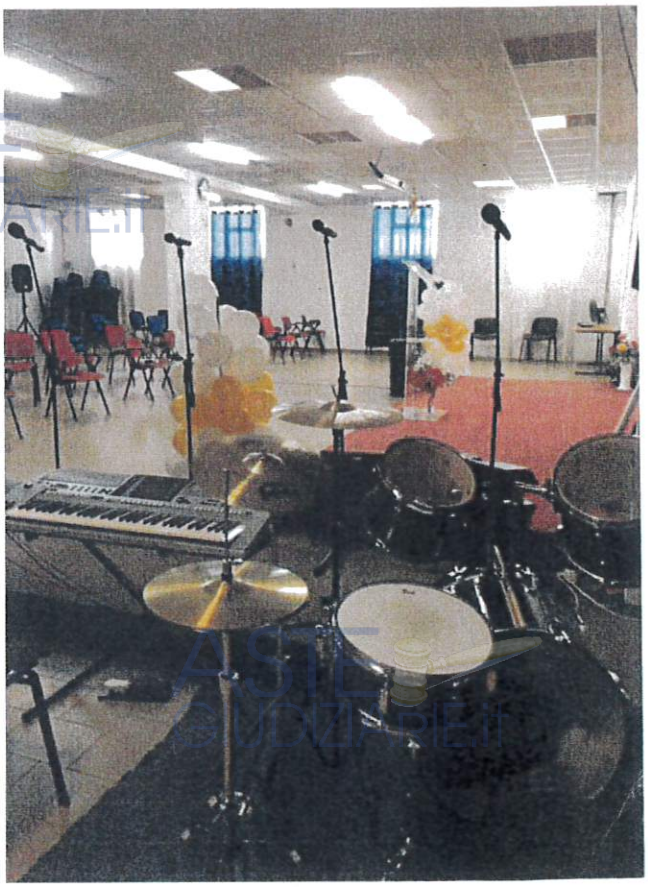
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 66.031,00**

Data generazione:
16-09-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Katia Adele Franco

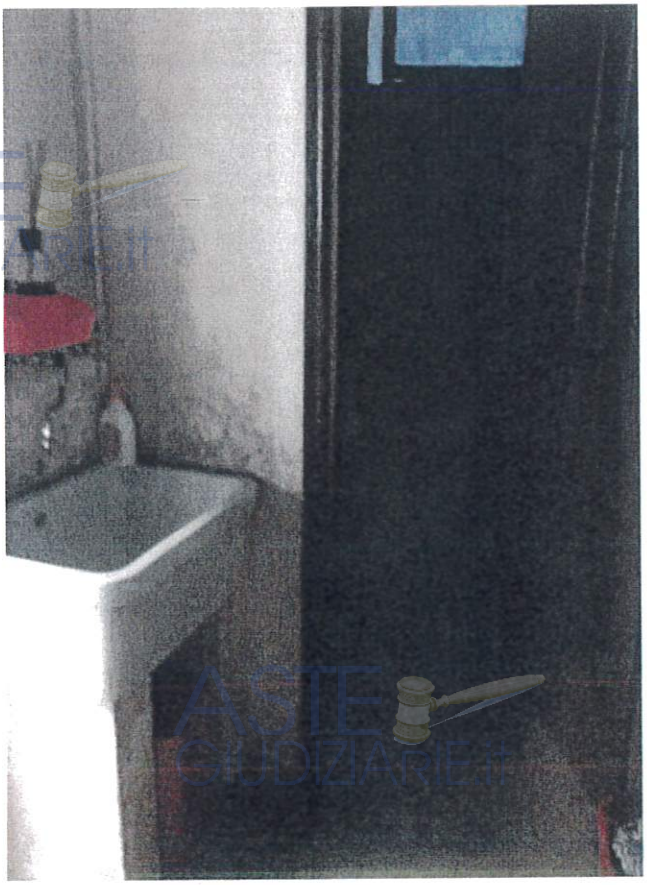
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VISTA DEL LOCALE INTERNO



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

VISTA DEL LOCALE INTERNO



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

SCIVOLO COMUNE DI ACCESSO IMMOBILE

INGRESSO PRINCIPALE AL PIANO SEMINTERRATO

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