



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **240/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2024



Giudice Delle Esecuzioni: **Dot. ROBERTA BRERA**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - fabbricato
da terra a tetto di 2 piani
fuori terra + interrato**



Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Rossi**



Codice fiscale: RSSLN56P28G197T

Studio in: Via Figini 7 - Novi Ligure

Telefono: 01432800

Email: arc.alessandrorossi@gmail.com

Pec: alessandro.rossi@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Bene: Via Palenzona 21 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - fabbricato da terra a tetto di 2 piani fuori terra + interrato

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS...V Proprieta' 1/9 OMISSIS...---- Proprieta' 1/9 OMISSIS---- Proprieta' 1/9
OMISSIS....Proprieta' 6/9, foglio 24, particella 637, subalterno 1, indirizzo Via
Palenzona 21, piano S1-T-1, comune Pozzolo Formigaro, categoria A/4, classe 2,
consistenza 11 vani, superficie Totale: 161 m² Totale: escluse aree scoperte**: 161
m², rendita € 465,84

2. Stato di possesso

Bene: Via Palenzona 21 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - fabbricato da terra a tetto di 2 piani fuori terra + interrato

Corpo: A

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palenzona 21 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - fabbricato da terra a tetto di 2 piani fuori terra + interrato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palenzona 21 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - fabbricato da terra a tetto di 2 piani fuori terra + interrato

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Palenzona 21 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - fabbricato da terra a tetto di 2 piani fuori terra + interrato

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via Palenzona 21 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - fabbricato da terra a tetto di 2 piani fuori terra + interrato

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palenzona 21 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - fabbricato da terra a tetto di 2 piani fuori terra + interrato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Palenzona 21 - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - fabbricato da terra a tetto di 2 piani fuori terra + interrato

Valore complessivo intero: 43.283,95

Beni in **Pozzolo Formigaro (AL)**
Località/Frazione
Via Palenzona 21

Lotto: 001 - fabbricato da terra a tetto di 2 piani fuori terra + interrato

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

Data di presentazione: 16-10-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Palenzona 21

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 6/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS --- Proprieta' 1/9 OMISSIS TORTONA (AL) il 26/06/1969 Proprieta' 1/9 OMISSIS ---- Proprieta' 1/9 OMISSIS i--- Proprieta' 6/9, foglio 24, particella 637, subalterno 1, indirizzo Via Palenzona 21, piano S1-T-1, comune Pozzolo Formigaro, categoria A/4, classe 2, consistenza 11 vani, superficie Totale: 161 m² Totale: escluse aree scoperte**: 161 m², rendita € 465,84

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/1994 - UR Sede NOVI LIGURE (AL) Registrazione Volume 796 n. 42 registrato in data 20/07/1994 - SUCC Voltura n. 9716.1/1994 - Pratica n. AL0012767 in atti dal 24/01/2006

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata una tramezza al piano primo per formare disimpegno (corridoio)

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale a seguito CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tramezza interna

Docfa per variazione catastale a seguito CILA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: E' stata realizzata una tramezza al piano primo per formare disimpegno (corridoio)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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:

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/10/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 ad oggi** . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO** nella relazione notarile **NON** si fa cenno della trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità;

registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: riassunto generale dei passaggi proprietà : Ai sig.ri , , , l'immobile era così pervenuto: In parte (per 1/6 a Veronese Piera e per 2/18 ciascuno a ,

e) per successione , in morte di nato a (SS) il deceduto il (den. 887 Vol. 3856 dell'ufficio del registro di Novi Ligure del 18/09/1995) trascritta il 03/10/1995 ai nn. 3856/3078, devoluta per legge; ed in parte (per 3/6 , per atto di compravendita del 23/10/1990 n.ro di rep. 15472/50523, Notaio Chiapuzzo Carlo, trascritto il 29/10/1990 nn. 4862/3782 da potere di nato a il

Continuità delle trascrizioni: da verificare accettazione eredità

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata una tramezza al piano primo per formare disimpegno (corridoio)

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Tramezza interna

modifiche interne: € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Note: Cila in sanatoria da concordare con ufficio tecnico comunale . stima costi tra onorario e diritti circa € 900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: E' stata realizzata una tramezza al piano primo per formare disimpegno (corridoio)

7.2 Conformità urbanistica:

Via Palenzona 21

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: immobile edificato ante 67

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

immobile da terra a tetto a 2 piani fuori terra oltre a piccola cantina al piano interrato e corte esclusiva

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 6/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: T-1-S

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21-23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40/2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni generali scarse.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **battuto di cemento**
ubicazione: **interna** condizioni: **scarse**

Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: PIANO primo

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Piano terra

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Piano terra

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **bagni : piastrelle gres ceramico** condizioni: **scarse**



Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**
condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **battuto di cemento**
condizioni: **scarse****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **non rilevata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **NON rilevata** rete di smaltimento: **non rilevata**
recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON rilevabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	NON rilevabile
Potenza nominale	NON rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON rilevabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali con verifiche in loco e potrebbero discostarsi leggermente dalla realtà

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	168,00	1,00	168,00
cantina	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
		181,00		172,29

Pertinenze:

A

1. cortile di pertinenza sviluppa una superficie complessiva di 110 circa mq recintato ed esclusivo Valore a corpo: € **1000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Dovendo individuare il più probabile valore di mercato, per immobili di questo tipo si ritiene opportuno utilizzare il metodo "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto;

il procedimento che verrà impiegato in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico.

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore cercando di individuare il loco beni comparabili

recentemente venduti, anche in altre localizzazioni, assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione del terreno, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Oltre a ciò si andrà a computare un valore in diminuzione, determinato da eventuali situazioni logistiche che possano

influenzare la commercializzazione (posizione, conformazione del lotto ecc..)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Pozzolo Formigaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Tecnocasa;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliare della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso cortile di pertinenza recintato ed esclusivo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.687,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	168,00	€ 500,00	€ 84.000,00
cantina	4,29	€ 500,00	€ 2.145,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.145,00
scarse condizioni generali detrazione del 20.00%			€ -17.229,00
altezza interna dei locali inferiore a 2,70 detrazione del			€ -17.229,00
Valore Corpo			€ 51.687,00
Valore Pertinenze			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 52.687,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso cortile di pertinenza	172,29	€ 52.687,00	€ 0,00

	recintato ed esclusivo		
--	------------------------	--	--

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%)

€ 7.903,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 43.283,95**Allegati**

Posizione G.Map -Visura storica- Planimetria catastale - Wegis (plan area)- Difformità rilevate - n.ro 5 schede fotografiche

Data generazione:
16-07-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Rossi

