



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



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



Giudice Delle Esecuzioni: **Doti.**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione



Esperto alla stima: Geom Enrico Amelotti
Codice fiscale: MLTNRC74L24A182L
Studio in: VIA BRESCIA 32 - ALESSANDRIA
Email: enricoamelotti@libero.it
Pec: enrico.amelotti@gepec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 13, particella 466, subalterno 1, indirizzo Via Porta Leone n. 20, piano T-1, comune Capriata d'Orba, categoria A/4, classe 1, consistenza 7

il foglio 13, particella 1122, indirizzo Via Porta Leone n. 20, piano t, comune Capriata d'Orba, categoria F/1 **piccolo cortile non è compreso nella vendita.**

2 Stato di possesso

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Porta Leone n. 20 - Capriata D'orba (AL) - 15060

Lotto: 001 - abitazione

Valore complessivo intero: 37.323,04



Beni in **Capriata D'orba (AL)**
Località/Frazione:
Via Porta Leone n. 20



Lotto: 001 - abitazione

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

Data di presentazione: 16-09-2024



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Porta Leone n. 20

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: .

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 466, subalterno 1, indirizzo Via Porta Leone n. 20, piano T-1, comune Capriata d'Orba, categoria A/4, classe 1, consistenza 7

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria dell'abitazione n. 466 sub. 1 è corretta, manca la voltura catastale del verbale di separazione consensuale con assegnazione beni da ...
a ... del Tribunale di Alessandria in data 4-3-2008 rep. 77. Necessino variazione catastale Docfa e voltura catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

abitazione unifamiliare

Caratteristiche zona: centrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: trasporto locale pulmann (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: autostrada A26 casello di Ovada

Importanti centri limitrofi: Ovada.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di _____
a rogito di _____

in data 04/05/2006 ai nn. _____

2488/509; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____

contro _____

Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Tribunale Alessandria
in data 26/09/2013 ai nn. 4447/3408.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____

contro _____

; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Tribunale
Alessandria in data 09/01/2020 ai nn. 666/539.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____

contro _____

Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Tribunale Alessandria
in data 21/08/2024 ai nn. 3392/3283.

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'abitazione essendo di remota costruzione rispetta il requisito di adattabilità ai soggetti diversamente abili di cui alla legge 13/89 e s.m.i.

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 presente e non necessario in caso di esecuzione immobiliare

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 PIGNORA-

Titolare/Proprietario:

forza di atto di assegnazione - a rogito di
nn. 4520.

proprietario/i ante ventennio al . In

in data 10/07/2000, ai

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: dall'accesso agli atti presso il Comune non risultano presentate pratiche edilizie sull'immobile in oggetto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'esame della planimetria catastale depositata il 21/08/1985 risultano modifiche al bagno del piano 1° non autorizzate dal Comune

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche bagno piano 1°

cila sanatoria, sanzione, variazione catastale Docfa, voltura catastale : €
3.660,00

Oneri Totali: **€ 3.660,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Effettuato l'accesso agli atti presso il Comune non sono state reperite pratiche dell'immobile in oggetto che è di remota costruzione ante 1-9-1967, dall'esame della vecchia planimetria catastale risultano modifiche al piano primo dell'unità abitativa era presente un piccolo locale ripostiglio ricavato nell'ingombro del vano scala sottostante, nel locale wc invece è stato realizzato un ampliamento al fine di posizionare un piatto doccia riducendo la camera adiacente, la planimetria catastale dell'abitazione in atti è corretta, manca la voltura catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità:

Nessuna.



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



Abitazione a due piani fuori terra oltre a sottotetto non abitabile e non accessibile con piccola corte fronte casa

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1900

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,57

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 composto al p.t. da cucina, tinello, wc, ripostiglio e c.t., al piano primo da sala, 2 camere da letto, wc e ripostiglio. Sono comprese anche le quote di comproprietà sul cortile comune frontistante l'abitazione.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione carente con umidità di risalita alle pareti del piano terreno, crepe strutturali alle pareti e su solai al piano 1°, infiltrazioni puntuali d'acqua dal tetto che è da ristrutturare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Note: Tetto in legno massiccio da ristrutturare

Solai tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **sufficienti**

Note: alcuni solai sono in putrelle e tavelloni

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

Note: crepe sulle pareti al piano 1°

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno**

protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

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

Note: tetto in legno massiccio con manto di copertura in coppi vecchi



Pareti esterne

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

Pavim. Interna

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

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Note: portone blindato

Rivestimento

ubicazione: **cucina** condizioni: **buone**

Note: rivestimenti in bagno e cucina con piastrelle in ceramica

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti**

Note: split nella camera da letto senza dichiarazione di conformità

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Note: impianto elettrico primi anni 2000 privo di dichiarazione di conformità

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Note: scarico nella fognatura pubblica

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

Note: impianto gas primi anni 2000 privo di dichiarazione di conformità

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Note: impianto riscaldamento primi anni 2000 privo di dichiarazione di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	primi anni 2000
Impianto a norma	SI

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con radiatori e caldaia standard non a condensazione a metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	primi anni 2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	esiste un solo split in una camera da letto.

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:

Si attribuiscono coefficienti di differenziazione tra i vani abitativi e il cortile esclusivo. Il riferimento è il mq lordo. Il sottotetto non abitabile e non accessibile essendo basso è incluso nel valore dei vani abitativi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di	128,00	1,00	128,00

	pavimento			

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

consultazione dei valori dell'Osservatorio Agenzia Entrate Geopoi 1° semestre 2024 per Comune di Capriata d'Orba zona centro urbano

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Valore minimo 620 € a mq valore massimo 760 € a mq massimo immobili in condizioni normali.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.192,80.

Osservatorio Agenzia delle Entrate 1° semestre 2024 per il Comune di Capriata d'Orba.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	128,00	€ 500,00	€ 64.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.000,00
lavori di manutenzione straordinaria tetto e crepe de-			€ -12.807,20
Valore corpo			€ 51.192,80
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.192,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.192,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di	128,00	€ 51.192,80	€ 51.192,80

	tipo popolare [A4]			
--	-----------------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 10.238,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.660,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile a favore della procedura non risulta comodamente divisibile in quanto trattasi di abitazione unifamiliare con impianti tecnologici unici e non divisibili

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 37.294,24

Alessandria, 27-01-2025

Allegati:

1. Planimetrie catastali attuale e precedente.
2. Fotografie.
3. Visure catastali.
4. Estratto mappa catastale.
5. Documentazione art. 567 CC.
5. Permessi edilizi e agibilità;
6. Ricevute invio all'esecutato e al creditore procedente, creditore intervenuto.
7. Ricevute spese ipotecarie e catastali.

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Amelotti

