



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **CONDOMINIO LA BARATTA**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **39/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-07-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - Alloggio con
cantina**



Esperto alla stima: **Arch. Patrizia Martini**

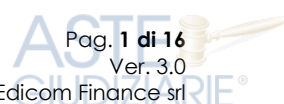
Codice fiscale: MRTPRZ65P41F965N



Studio in: Via Vallicella 1 - Pozzolo Formigaro

Email: mparchitetto@gmail.com

Pec: patrizia.martini@archiworldpec.it





SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: via Giovanni De Negri n. 16 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF *****), foglio 118, particella 1488, subalterno 40, indirizzo via Giovanni De Negri 16, scala B, interno 1, piano 1-S1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 59, rendita € 379,60



2. Stato di possesso

Bene: via Giovanni De Negri n. 16 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giovanni De Negri n. 16 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: via Giovanni De Negri n. 16 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti: CONDOMINIO LA BARATTA



5. Comproprietari

Beni: via Giovanni De Negri n. 16 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Giovanni De Negri n. 16 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giovanni De Negri n. 16 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Giovanni De Negri n. 16 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Valore complessivo intero: 63.775,16

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via Giovanni De Negri n. 16

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

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

Data di presentazione: 09-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, via Giovanni De Negri n. 16

Note: Alloggio sito al piano primo (scala B int. 1) di un edificio residenziale denominato "Condominio La Baratta" a otto piani fuori terra di recente costruzione, con cantina di pertinenza al piano interrato. L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno/pranzo, disimpegno, una camera, un bagno cieco e balcone.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: via Giovanni De Negri 16 Alessandria

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF *****), foglio 118, particella 1488, subalterno 40, indirizzo via Giovanni De Negri 16, scala B, interno 1, piano 1-S1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 59, rendita € 379,60

Derivante da:

- Variazione del 09/10/2020 "VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO Prat n. AL0061221 (n. 20025.1/2020)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- Variazione del 24/04/2015 "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" Prat n. AL0084517 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32867.1/2015)

- Variazione del 06/10/2009 "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Prat n. AL0260541 (n. 15366.1/2009)

- Variazione del 17/02/2009 "ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO" Prat n. AL0040146 (n. 1862.1/2009). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Variazione del 09/09/2008 Prat n. AL0255778 "UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA" (n. 14585.1/2008)

(L'u.i. deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 118 Particella 1488 Sub 3, Sub 4, Sub 5, Sub 8, Sub 11, Sub 13, Sub 16)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,13 mill.mi Proprietà, 6,13 mill.mi Esercizio, 24,50 mill.mi scala "B".

Confini: Alloggio: vuoto su via Silvio Pellico, vuoto su ingresso vano scala "C" sub 71, vuoto su cortile interno, alloggio sub 41, vano scala "B" sub 57.

Cantina: terrapieno su via Silvio Pellico, corridoio cantine sub 127, vano scala "B" sub 57, cantina di pertinenza sub 41.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Planimetria catastale risultata conforme alla situazione reale visionata durante il sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Alloggio e cantina appartenenti a un grande edificio condominiale di recente costruzione sito in zona residenziale semicentrale nel quartiere "Pista" del comune di Alessandria, quartiere molto apprezzato e ambito nel mercato residenziale cittadino. Complessivamente nell'intorno è presente una completa dotazione di servizi e infrastrutture di ambito cittadino.

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi (varie merceologie) (buona), centri comm, supermerc (buona), Ristoranti/pizzerie (buona), Istituti bancari (scarsa), Ufficio postale (normale), Ospedali, Pronto Soccorso (2 km) (buona), Municipio (2 km) (buona), Uffici pubblici e privati (buona), Istituti per l'istruzione prim e sec (buona), Impianti sportivi/palestre (buona), parchi e verde pubblico (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Tortona, Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Cittadella Alessandria, Museo Marengo.

Principali collegamenti pubblici: FFSS 2 km, Linea autobus STP 2 km, Linea autobus ATM 200 mt, SR 10 (direzione Novi L e Tortona) 500 mt, SP 30 (direzione Acqui T) 500 mt, Casello Alessandria Est A21 9 km, Casello Alessandria Sud A26 7 km, Casello Alessandria Ovest A21 7 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CONDOMINIO LA BARATTA contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 27/01/2022 ai nn. 318 iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/02/2022 ai nn. 737/537; Importo desunto dall'atto di precetto 11.073,82 € (il tutto come da relazione notarile a firma del notaio dott. Lorenzo Patria di Alessandria del 04/03/2022, allegata agli atti).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 439,16 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data del 27/05/2022: SPESE ORDINARIE INSOLUTE: 12.249,12 €; (il tutto come risultante dalla documentazione fornita dell'Amministratore del Condominio, che si allega). Le spese condominiali sono segnalate a carico dell'acquirente per consuetudine e completezza informativa, da considerarsi nulle nel caso siano assolute nel corso della procedura). (Si annota che per l'anno corrente 2022 le spese ordinarie a preventivo ammontano a 416,00 €).

Millesimi di proprietà: 6,13 mill.mi Proprietà, 6,13 mill.mi Esercizio, 24,50 mill.mi scala "B".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Allegata al progetto è presente la relazione redatta ai sensi della L. 09/01/1989 n. 13 e successive modificazioni,

in cui si dichiara la conformità alla suddetta legge. In particolare sulla relazione è riportato quanto segue: "per quanto riguarda il requisito di accessibilità, si rimanda alla relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnico-strutturali, impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo. Per quanto riguarda il requisito di adattabilità l'intervento soddisfa i requisiti di Adattabilità. Si fa presente che rimuovendo un bidet di facile asportazione, sarà possibile un accostamento laterale al wc, mentre la luce netta della porta di accesso al bagno non è inferiore a 75 cm, acconsentendo quindi un agevole accesso al servizio".

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli e/o dotazioni condominiali sono descritti nel Regolamento di Condominio "La Baratta", Atto del 16/03/2010 Rep. n. 140547 e Racc. n. 20414, registrato in Alessandria il 19/03/2010 al n. 914 serie 1T, che si allega alla presente.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 75,65 kwh/m2, Classe energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: APE n. 2010 104693 0034 del 05/11/20105 scadenza 05/11/2020 a firma ing. Pietro Gastaldi di Alessandria (AL).

Si annota che la presente Attestazione è scaduta in data 05/11/2020. Pertanto l'acquirente dell'immobile pignorato, dovrà provvedere a Sua cura e spesa all'acquisizione della certificazione energetica, se dovuta per Legge.

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

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

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

Titolare/Proprietario: ***** dal 10/11/2000 al 01/03/2011. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 10/11/2000, ai nn. 1692; registrato a Alessandria, in data 23/11/2000, ai nn. 1536/serie 4; trascritto a Alessandria, in data 07/12/2000, ai nn. 9132/6096.

Note: L'area originariamente acquistata nel suo complesso, in seguito al decreto di trasferimento, era costituita dal mappale 756 di are 191.20 unitamente a preesistenti fabbricati identificati dalla particella 756 sub 1,2,3 del foglio 118. Più precisamente la costruzione risulta realizzata: - quanto alle porzioni fuori terra, sulla porzione di area della superficie catastale di mq 3854, già individuata in Catasto Fabbricati con la particella 1488 sub 3; - quanto all'interrato, utilizzando altresì quelle porzioni di area già distinte con i subb 13, 15 e 16 (precedentemente tutte parte del sub 2) della medesima particella 1488, che la soc. ***** ha riacquistato da altra soc. denominata ***** , cui precedentemente aveva trasferito la corrispondente area, per effetto dell'atto ricevuto dal notaio Luciano Mariano di Alessandria in data 26/06/2006 Rep. 130553/15196, trascritto il 17/07/2006 nn. 6596/4113.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Luciano Mariano di Alessandria, in data 01/03/2011, ai nn. 142582/21587; trascritto a Alessandria, in data 04/03/2011, ai nn. 1539/1023.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 148

Intestazione: *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato e box-auto (IV U.M.I. Area ex Baratta)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/07/2004 al n. di prot. 63197/10517

Rilascio in data 07/04/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità al n. di prot. 20327

NOTE: Richiesta di Agibilità n. 210/10 presentata il 15/11/2010 Prot. n. 80373/19712.

Numero pratica: D93267

Intestazione: *****

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche distributive interne in variante al PdC n. 148 del 07/04/2006

Oggetto: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 15/05/2009 al n. di prot.

Numero pratica: 11

Intestazione: *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al PdC n. 148/2006 e D.I.A. n. D93267 relativi alla costruzione di fabbricato residenziale e box-auto (area ex Baratta)

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/08/2009 al n. di prot. 62678/17070

Rilascio in data 19/01/2010 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Alessandria (AL) CAP: 15121, via Giovanni De Negri n. 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato dall'Organo Reg con Deliberazione Giunta Reg 7 febbraio 2000, n.36/29308 pubblicata sul B.U.R. n.7 del 16 febbraio 2000 come rettificata con Deliberazione della G.R. n.13/29915
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2° classe (area soggetta a Strumento urbanistico Esecutivo)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 - 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenza; b) servizi sociali e culturali o di interesse generale; c) attrezzature di interesse comune; d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs.

114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i; **e)** attrezzature a carattere religioso; **f)** ristoranti, bar, locali di divertimento; **g)** artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq. 300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel); **h)** laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato; **i)** attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private; **j)** teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunioni; **k)** uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria; **l)** case-albergo, pensioni, alberghi; **m)** garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

3 La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale. In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.

4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria I_f , 3,00 mc./mq. - altezza massima degli edifici ml 25,00 - rapporto di copertura non superiore al 45%. In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà

la localizzazione e le modalità operative. La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti. Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede. Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.

6 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Art. 64 - Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" 2 Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone. b, Aree residenziali della città di 2° classe Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 2,5 mc./mq. Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari al 40% della superficie territoriale. Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 con If massimo di 4 mc/mq.

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica denominata "Piano Esecutivo Convenzionato area ex Baratta"
Estremi delle convenzioni:	Atto Convenzione tra soc. Drive Srl e Comune Alessandria a rogito notaio Luciano Mariano di AL del 10/12/2003 Rep. 104848/11766, reg. AL il 18/12/2003 n. 3283 serie 1 trascritto AL il 23/12/2003 nn. 11223/7266
Obblighi derivanti:	sull'Atto di Convenzione è riportato: ..."si è convenuto che i parcheggi privati costituiscono pertinenza delle singole u.i. e tale vincolo di pertinenzialità deve intendersi permanente, senza nessuna possibilità di cessione separata dall'u.i. alla quale sono legati". Validità della Convenzione 10 anni. (Si annota che l'alloggio in oggetto non è stato acquistato

	unitamente ad un box-auto/posto auto).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Non specificato
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq It
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio sito al piano primo (scala B int. 1) di un edificio residenziale denominato "Condominio La Baratta" a otto piani fuori terra di recente costruzione, con cantina di pertinenza al piano interrato. L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno/pranzo, disimpegno, una camera, un bagno cieco e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: via Giovanni De Negri 16 Alessandria

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,71**

E' posto al piano: primo, seminterrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (come riportato sulla planimetria catastale)

L'intero fabbricato è composto da n. nove piani complessivi di cui fuori terra n. otto e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio è in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a. e laterizio** condizioni: **normali**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **pvc a taglio termico** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente e scorrevole** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in grès ceramico porcellanato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **legno** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: parquet in legno nella camera da letto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di Conformità impianto a firma della ditta M.D.N. di De Sario F. & C. Snc di Valmadonna (AL) (P. Iva 01241130069) del 24/06/2009. (dich. riferita all'alloggio). Sulla dichiarazione di conformità è riportato che l'impianto elettrico della cantina è certificato con l'impianto elettrico condominiale. Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a condensazione a camera stagna autonoma alimentata a gas metano
Stato impianto	normale, radiatori in alluminio
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di Conformità impianto n. 18 del 15/02/2010 a firma della ditta DS Termoidraulica di Sacco Giampiero & C. Snc di Alessandria (AL) (P. Iva 01936640067) (dich. riferita all'alloggio). Si annota che la Proprietaria ha riferito di aver sostituito la caldaia in epoca recente. Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di Conformità impianto n. 18 del 15/02/2010 a firma della ditta DS Termoidraulica di Sacco Giampiero & C. Snc di Alessandria (AL) (P. Iva 01936640067) (dich. riferita all'alloggio). Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio p1° scala B int. I	superf. esterna lorda	52,47	1,00	52,47
Balcone p1°	superf. esterna lorda	7,68	0,33	2,53
Cantina p int	superf. esterna lorda	14,56	0,25	3,64
		74,71		58,64

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: 2-2021

Zona: Semicentrale / QUARTIERE PISTA (NUOVA E VECCHIA) E EUROPA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 870,00

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

La determinazione del valore venale dell'immobile è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerta nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di

riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, $[(\text{stima sintetica} + \text{stima per capitalizzazione}) / 2 = \text{valore del bene}]$.

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Agenzie immobiliari di zona - dati Immobiliari OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

650,00 - 870,00 (abitazioni civili).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.059,20, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La determinazione del valore venale dell'immobile è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerta nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di

domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima del bene - Il valore di stima del bene è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio p1° scala B int. 1	52,47	€ 1.280,00	€ 67.161,60
Balcone p1°	2,53	€ 1.280,00	€ 3.238,40
Cantina p int	3,64	€ 1.280,00	€ 4.659,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.059,20
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 75.000,00
Valore Corpo			€ 75.029,60
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.029,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.029,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	58,64	€ 75.029,60	€ 75.029,60

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%)

€ 11.254,44

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si esclude che il bene pignorato sia divisibile in natura in considerazione della sua tipologia, (piccolo alloggio e una cantina), precisando che una divisione ne comprometterebbe sia l'usabilità che le caratteristiche commerciali intrinseche ed estrinseche e conseguentemente il valore venale. Inoltre non ci sono comproprietari.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 63.775,16

8.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile appartiene ad un privato, quindi:

1 - l'acquirente (se può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 2%, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.

2 - l'acquirente (se non può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 9% con un minimo di 1.000,00 €, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.

Allegati

- ALL. 1 - Avviso sopralluogo Racc. PEC del 08/04/2022 (CONDOMINIO LA BARATTA c/o Preg.mo sig. avv. Paolo Borasio)
- Avviso sopralluogo Racc. n. 200436587758 del 08/04/2022 (sig.ra OMISSIS)
- ALL. 2 - Planimetria catastale NCEU F 118 M 1488 Sub 40 - Alloggio e cantina
- ALL. 3 - Visura catastale NCEU F 118 M 1488 Sub 40 - Alloggio e cantina
- ALL. 4 - Estratto di mappa catastale
- ALL. 5 - Regolamento di Condominio
- ALL. 6 - Gestione di Condominio (Stralci Consuntivo, Preventivo, Ripartizione spese)
- ALL. 7 - Fotogrammi

Data generazione:
02-06-2022

L'Esperto alla stima
arch. Patrizia Martini

