
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUAZZOTTI ENERGIA S.R.L.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **226/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-10-2024 ore 11:00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio con
posto auto

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Borsano
Codice fiscale: BRSLN73C68A182Y
Studio in: via Firenze 14 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-253787
Email: ale.borsano@libero.it
Pec: alessandra.borsano@archiworldpec.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Galimberti n. 11 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001 - Alloggio con posto auto**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Comune di Alessandria con sede ad Alessandria (CF 00429440068) per il diritto di proprietà per l'area

per il diritto di Proprietà Superficaria per 1/1

Comune Alessandria, foglio 131, particella 6, subalterno 7, indirizzo Via Duccio Galimberti n. 11, scala A, interno 2, piano S1-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 78 mq, rendita € 488,05

Corpo: B**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Comune di Alessandria con sede ad Alessandria (CF 00429440068) per il diritto di proprietà per l'area

per il diritto di Proprietà Superficaria per 1/1

Comune Alessandria, foglio 131, particella 6, subalterno 62, indirizzo Via Duccio Galimberti n. 5, interno 62, piano S1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 50,35

2. Stato di possesso**Bene:** Via Galimberti n. 11 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001 - Alloggio con posto auto**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** Via Galimberti n. 11 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001 - Alloggio con posto auto**Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti**Bene:** Via Galimberti n. 11 - Alessandria (AL) - 15121

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Titolare/Proprietario: per il diritto di proprietà superficaria da UNI - C.A.P.I. Unitaria Cooperativa di Abitazione a Proprietà Indivisa - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede ad Alessandria (CF 00385040068) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria in data 04/12/2001, ai nn. 95597; trascritto ad Alessandria, in data 19/12/2001, ai nn. 9852/6665.

Note: Vedasi le condizioni riportate nella Sezione D della nota di trascrizione allegata alla presente relazione.

Continuità delle trascrizioni: Sì

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Galimberti n. 11

Numero pratica: 53

Intestazione: COOP. UNI-CAPI

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 2 fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1976 al n. di prot. 53

Abitabilità/agibilità in data 31/05/1993 al n. di prot.

NOTE: in merito alla agibilità si riferisce che tale certificato era stato richiesto da UNI CAPI in data 13/11/1979; nell'atto di compravendita del 2001 a favore dell'esecutato, viene riportato che il fabbricato è stato "riconosciuto abitabile e agibile con provvedimento del Comune di Alessandria in data 31 maggio 1993.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000 n. 36-29308
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2 classe
Norme tecniche di attuazione:	Art 35 (aree residenziali della città di 2 classe) e art 51 bis (aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica)
Immobile soggetto a convenzione:	Sì

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Cantine	sup reale lorda	3,20	0,25	0,80
		90,60		81,90

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: secondo semestre 2023

Zona: Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 970

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B**

Posto auto pertinenziale all'alloggio di cui al corpo A, posto al piano interrato del fabbricato condominiale, accessibile dall'esterno mediante rampe separate di ingresso e uscita; risulta essere il primo posto auto della fila pertanto presenta due letti contro muro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Diritto di superficie

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 62;

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il bene si trova in un buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: porte automatiche da e per la pubblica via**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	Nelle parti comuni
---------------------------	--------------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Publicazione
ripubblicazione o ripro

calcola come segue

Vpp = valore piena proprietà alloggio: 81,90 mq x € 700/mq = € 57.330,00

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

n = numero di anni di durata del diritto superficario = 51

q = 1+r

Valore proprietà superficaria ALLOGGIO:

$Vpp * 1/(q^n) = € 57.330,00 \times 1/(1,0125^{51}) = € 57.330,00 \times 1/1,884285153244442 = € 30.425,33$
(€ 371,50/mq)

Vpp = valore piena proprietà posto auto: 13 mq x € 500/mq = € 6.500,00

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

n = numero di anni di durata del diritto superficario = 51

q = 1+r

Valore proprietà superficaria POSTO AUTO:

$Vpp * 1/(q^n) = € 6.500,00 \times 1/(1,0125^{51}) = € 6.500,00 \times 1/1,884285153244442 = € 3.450,00$
(€ 265,40/mq)

Totale Lotto 1: € 33.875,33 per il diritto di proprietà superficaria

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.330,00.

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistemática che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

Poiché il diritto in capo all'esecutato è quello del DIRITTO DI SUPERFICIE, parte del valore di mercato dell'immobile, come sopra determinato, si procede come segue per calcolare la stima del diritto a tempo determinato:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Poiché non viene corrisposto alcun canone annuo in quanto il diritto era stato acquisito dall'esecutato con l'atto notarile di acquisto del 2001, il valore della proprietà superficaria si calcola come segue

Vpp = valore piena proprietà alloggio: 81,90 mq x € 700/mq = € 57.330,00

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

n = numero di anni di durata del diritto superficario = 51

q = 1+r

Valore proprietà superficaria ALLOGGIO:

Vpp * 1/(q^n) = € 57.330,00 x 1/(1,0125^51) = € 57.330,00 x 1/1,894 = € 30.425,33

(€ 371,50/mq)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	78,00	€ 700,00	€ 54.600,00
Balconi	3,30	€ 700,00	€ 2.170,00
Centina	0,80	€ 700,00	€ 560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo **€ 57.330,00**

Valore corpo **€ 57.330,00**

Valore Pertinente **€ 0,00**

Valore complessivo intero **€ 57.330,00**

Valore complessivo diritto e quota **€ 30.425,33**

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.500,00.

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

Poiché il diritto in capo all'esecutato è quello del DIRITTO DI SUPERFICIE, partendo dal valore commerciale dell'immobile, come sopra determinato, si procede come segue per calcolare la stima del diritto a tempo determinato:

Poiché non viene corrisposto alcun canone annuo in quanto il diritto era stato acquisito dall'esecutato con l'atto notarile di acquisto del 2001, il valore della proprietà superficaria si calcola come segue

Vpp = valore piena proprietà posto auto: 13 mq x € 500/mq = € 6.500,00

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

n = numero di anni di durata del diritto superficario = 51

q = 1+r

Valore proprietà superficaria POSTO AUTO:

Vpp * 1/(q^n) = € 6.500,00 x 1/(1,0125^51) = € 6.500,00 x 1/1,884 = € 3.450,00

(€ 265,40/mq)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.500,00
Valore corpo			€ 6.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	81,90	€ 57.330,00	€ 30.425,33
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 6.500,00	€ 3.450,00

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%)	€ 5.081,30
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.013,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.781,03
---	-------------

Data generazione:

20-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Borsano

Publicazione
ripubblicazione o ripro