

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

254/2023

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 29 maggio 2024 - ore 13:30

Giudice dell'esecuzione: **Dottorssa Elisabetta BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

[Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

Strada per Acqui 15/B - Alessandria – AL

Esperto alla stima: Geometra Davide SILVANO

Codice fiscale: SLVDVD73A03F965S

Studio in: Via Leonardo da Vinci 14/a - 15121 Alessandria [via Rossini 5 – 15060 Basaluzzo]

Telefono: 335 7585831

Email: davide.silvano@gmail.com

Pec: davide.silvano@geopec.it



PREMESSA

Il sottoscritto geometra Davide Silvano, nominato CTU nell'esecuzione 254/2023

Visto il verbale di causa emesso a seguito dell'udienza del 27 marzo u.s. dal G.E. Dottoressa Elisabetta Bianco;

Preso atto di quanto dal G.E. in esso disposto, in relazione a:

- *Il precedente rileva che sono decurtate tutte le spese insolite del condominio e non solo quelle nel biennio. Il ctu conferma di aver detratto tutte le spese insolite comunicategli dall'amministratore. Riserva quindi di modificare la perizia in punto prezzo facendosi indicare solo quelle insolite relative al biennio antecedente e decurtando solo queste dal Prezzo.*
- *Il GE rileva che non risulta l'acquisto ante 2004, genericamente indicato nella certificazione notarile, invita il ctu a darne atto in perizia.*

Si riporta a seguire il nuovo elaborato peritale che si deve intendere completamente sostitutivo del precedente già depositato agli atti.

Restano invariati gli allegati già depositati :

EI_254-2023_Allegato B_comunicazione ex art 173

EI_254-2023_Allegato A_foto-plan catastali



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****LOTTO UNICO** [Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

Categoria: Catasto Urbano**foglio 95, particella 350, sub 14** - indirizzo Strada per Acqui 158/B - Alessandria piano 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 42 mq – categoria A/2, classe 3, zona censuaria 2, rendita € 180,76**foglio 95, particella 350, sub 14** - indirizzo Strada per Acqui 158/B - Alessandria piano S1, consistenza 35 mq, superficie catastale 37 mq – categoria C/6, classe 4, zona censuaria 2, rendita € 61,46**2. Stato di possesso****LOTTO UNICO** [Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

1/1 in regime di separazione dei beni

Proprieta'

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**LOTTO UNICO** [Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

SI

4. Creditori Iscritti**LOTTO UNICO** [Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

Creditori Iscritti:**5. Comproprietari****LOTTO UNICO** [Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

NESSUNO

6. Misure Penali**LOTTO UNICO** [Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO UNICO [Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

Continuità delle trascrizioni: SI

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

8. Prezzo

LOTTO UNICO [Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

Valore di perizia pari a 35.000,00 €



LOTTO UNICO

[Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]
 Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Strada per Acqui 158/B – Alessandria

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

Quota, tipologia del diritto:

regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Categoria: Catasto Urbano

Foglio 95, particella 350, sub 14 - indirizzo Strada per Acqui 158/B - Alessandria piano 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 42 mq – categoria A/2, classe 3, zona censuaria 2, rendita € 180,76

foglio 95, particella 350, sub 14 - indirizzo Strada per Acqui 158/B - Alessandria piano S1, consistenza 35 mq, superficie catastale 37 mq – categoria C/6, classe 4, zona censuaria 2, rendita € 61,46

Storico catastale:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2016 Pratica n. AL0138334 in atti dal 07/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 128813.1/2016)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2016 Pratica n. AL0138232 in atti dal 07/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30575.1/2016)

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

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2015 Pratica n. AL0100980 in atti dal 30/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 46527.1/2015)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2007 Pratica n. AL0436336 in atti dal 03/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44010.1/2007)

VARIAZIONE del 29/12/2006 Pratica n. AL0234014 in atti dal 29/12/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30057.1/2006)

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo, lo stato dell'arte era **corrispondente** con le risultanze catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box siti in Alessandria – Strada per Acqui 158/B - condominio Residenza Girasole 1. I locali si compongono di un ingresso direttamente nel soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno e locale bagno. E' dell'unità immobiliare anche la presenza di un terrazzo coperto prospiciente sui cortili/giardini interni del condominio. Immobile dotato di impianto autonomo di riscaldamento, di regolare impianto elettrico, all'interno si possono trovare ancora i mobili e gli arredi così come utilizzati fino al momento del loro abbandono, in quanto i locali sono attualmente disabitati. Il locale destinato a box è collocato al piano interrato del condominio ed ha la pavimentazione in battuto di cemento, con portone bascu-



lante. La collocazione del compendio è nella periferia estrema di Alessandria, in direzione Cantalupo Alessandrino, rispetto al tessuto urbano della città di Alessandria. Presenza di ufficio postale, sportelli bancari e locali di vendita al dettaglio raggiungibili con spostamento tramite mezzi urbani e/o propri. Servizi primari alla persona garantiti.

Il compendio immobiliare NON E' realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo quanto disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020.

Caratteristiche zona: periferia sud ovest della città di Alessandria.

Area urbanistica: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Assente), Strutture scolastiche (Assente), Strutture di commercio al dettaglio (Assente), Farmacie (Assente), Locali di culto (Assente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus

3. STATO DEI LUOGHI:

Gli immobili, residenziali e uso box, sono attualmente liberi e non occupati. [esecutato irreperibile al momento dell'avvenuto sopralluogo]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ **Ipoteca volontaria**, del 15 gennaio 2010 numero 375/75 rogante notaio Alfonso Carbone di Alessandria, rep. 52872/12995 a seguito di garanzia di mutuo fondiario:

a FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Quota 174.000,00 €

⇒ **Ipoteca** nascente da avviso di accertamento esecutivo del 20 settembre 2016 rep. 5827/906, iscritta il 22 settembre 2016:

a FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Quota 719.749,04 €

⇒ **Pignoramento immobili**, del 16 ottobre 2023 reg. 7652 – reg particolare 5819 emesso da Agenzia delle Entrate - Ufficio Alessandria, derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 15 settembre 2023 al 3510:

a FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Condominio "Residenza Girasole 1" * vedasi nota *Descrizione*

Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente

Indice di prestazione energetica: Non Presente

Note Indice di prestazione energetica: Non Presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Da [REDACTED]

[REDACTED] on atto di compravendita del 14/01/2010 a rogito Notaio Alfonso Carbone di Alessandria rep 52871/12994 trascritto il 15/01/2010 ai nn 372/260;



Da [REDACTED]
 [REDACTED]
 Notaio Lorenzo Patria di Alessandria rep 14099/7862 trascritto il 01/12/2008 ai nn 10859/6400;

Da [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario in forza di titoli anteriori al ventennio derivanti a atto di donazione, a rogito Notaio Roberto Gabei di Felizzano in data 25 maggio 1976, rep. 20562/7224 registrato il 14 giugno 1976 n° 2549 vol. 366 e trascritto in data 23 giugno 1976 nn. 3449/2794 e successiva riunione di usufrutto in morte del donante signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Alessandria ha avuto esito positivo. Si richiamano le pratiche presenti:

- Permesso di Costruire 47/2006 del 09 febbraio 2006 "Pec I Girasoli";
- DIA in Variante al PdC 47/2006 n° D73424 del 21 giugno 2007;
- Fine lavori DIA D73424 in data 22 gennaio 2008;

Si rimanda al successivo punto 8. per le valutazioni e conformità edilizie

8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'immobile **E' CONFORME** sotto il profilo edilizio e urbanistico a riscontro della documentazione tecnica visionata presso gli archivi del comune di Alessandria

Strumento urbanistico vigente:

Strumento urbanistico Approvato:	D.G.R. n. 36-29308 del 7 febbraio 2000 e s.m.i.
Ultimo atto:	Delib. C.C. n. 3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale
Norme tecniche di attuazione:	Testo coordinato e adeguato ai contenuti delle variazioni relative alle DDCC nn.:29 del 18/03/2009 Variante Parziale3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale141 del 22/12/2011 Modificazioni13 del 31/01/2012 Variante Parziale34 del 13/03/2012 Variante Parziale71 del 21/05/2014 Variante Parziale15 del 11/03/2016 Modificazioni116 del 21/12/2016 Modificazioni

LOTTO UNICO

[Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]
 Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

DESCRIZIONE

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box siti in Alessandria – Strada per Acqui 158/B - condominio Residenza Girasole 1. I locali si compongono di un ingresso direttamente nel soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno e locale bagno. E' dell'unità immobiliare anche la presenza di un terrazzo coperto prospiciente sui cortili/giardini interni del condominio. Immobile dotato di impianto autonomo di riscaldamento, di regolare impianto elettrico, all'interno si possono trovare ancora i mobili e gli arredi così come utilizzati fino al momento del loro abbandono, in quanto i locali sono attualmente disabitati. Il locale destinato a box è collocato al piano interrato del condominio ed ha la pavimentazione in battuto di cemento, con portone basculante. La collocazione del compendio è nella periferia estrema di Alessandria, in direzione Cantalupo Alessandrino, rispetto al tessuto urbano della città di Alessandria. Presenza di ufficio postale, sportelli bancari e locali di ven-



dita al dettaglio raggiungibili con spostamento tramite mezzi urbani e/o propri. Servizi primari alla persona garantiti.

Il cespite fa parte del condominio "Residenza Girasole 1" ed a seguito di informative assunte con l'amministratore, geometra [REDACTED] alla data del 31 dicembre 2023 a carico dell'esecutato risultano insolute spese, relative al biennio precedente il pignoramento, per € 1.223,15 relative sia all'alloggio che al box.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: Tapparelle materiale: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: Finestre e porte/finestre materiale: PVC a vetro doppio condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: grès porcellanato condizioni: sufficienti
Riscaldamento	Elementi riscaldanti a parete (termosifoni) in ghisa

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da attivare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polibutilene condizioni: buone <i>Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, NON è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Tuttavia, si presuppone la loro esistenza in quanto il compendio immobiliare ove è collocato il cespite oggetto di esecuzione, è correttamente licenziato urbanisticamente.</i>

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Fg 95 – mappale 350 – sub 14 A/2				
Locali al piano primo [vani principali]: zona giorno, bagno, camera	Superficie esterna lorda	40,00 mq	100%	40,00 mq
Locali al piano primo [vani accessori comunicanti]: terrazzo	Superficie esterna lorda	12,00 mq	30% di 12,00 mq	3,60 mq
Totale				43,60 mq
Fg 95 – mappale 350 – sub 45 C/6				
Locali al primo piano interrato [vani principali]: box auto	Superficie esterna lorda	35,00 mq	100%	35,00 mq
Totale				35,00 mq
Totale				78,60 mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;



Ufficio del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria SOBBORGHİ CASALBAGLIANO-CABANETTE- CANTALUPO Codice di zona: D3

Valutazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Immobile a uso residenziale Fg 95 – mappale 350 – sub 14	43,60 mq	750,00 €	32.700,00 €
Immobile a uso box Fg 95 – mappale 350 – sub 45	35,00 mq	300,00 €	10.500,00 €
VALORE DEL LOTTO			43.200,00 €

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 2 %	864,00 €
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: 0 %	0,00 €
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 0%	0,00 €
Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: 14 %	6.048,00 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 2,60 %	1.223,15 €
TOTALE da dedurre pari a	8.035,20 €

RIEPILOGO FINALE

Valore del lotto al netto delle decurtazioni espresse e nello stato di fatto in cui si trova al momento della redazione del presente documento.

LOTTO UNICO

[Fg 95 – mappale 350 – sub 14 – sub 45]

Immobile a uso residenziale e immobile a uso box

35.164,80 € arrotondato a

35.000,00 €

Alessandria, Aprile 2024

L'Esperto alla stima
Geometra Davide SILVANO