

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
184/2022

promossa da:

contro:

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 3 maggio 2023 - ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Immobili a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116] - Alessandria – AL

Aggiornamento post udienza 22 novembre 2023

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



Note integrative alla relazione peritale a seguito del disposto in udienza del 22 novembre 2023

A seguito dell'ordinanza emessa del Giudice Dottoressa Elisabetta Bianco, in data 22 novembre 2023, si relaziona come a seguire disponendo la lettura del documento nella modalità:

Parti in scritta BLU variate e/o integrate rispetto al documento peritale originale di prima stesura.

Tutto il resto è da ritenersi invariato rispetto all'elaborato già depositato.

Pertanto riassumendo l'elaborato a seguire proposto:

- Contratto di locazione rettificato nella data di scadenza al 30 novembre 2023;
- Immobile occupato da conduttore senza titolo, a far data dal 1 dicembre 2023, in seguito alla ratifica della scadenza del citato contratto, ma con autorizzazione temporanea ad occupare i locali per mesi 6 dalla data di scadenza e comunque non oltre la vendita del bene, così come disposto dal G.E. Dottoressa Bianco Elisabetta nell'ordinanza del 22 novembre 2023;
- Prezzo del bene invariato rispetto alla valutazione iniziale, pertanto si conferma la cifra di € 48.600,00;

L'Esperto alla stima
Geometra Davide SILVANO



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116 Alessandria AL]

Corpo: via Maria Bensi 116 – Alessandria AL

Categoria: Abitazione tipo civile [A2]

foglio 109, particella 652, subalterno 20, indirizzo via Maria Bensi 116 - Alessandria - piano 4-S1, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 542,28;

2. Stato di possesso

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116 Alessandria AL]

Proprietà per l'intero in capo a

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116 Alessandria AL]

Corpo: via Maria Bensi 116 – Alessandria AL

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116 Alessandria AL]

Corpo: via Maria Bensi 116 – Alessandria AL

Creditori Iscritti:

Banca CARIGE SpA – gruppo BPER Banca sede legale in Genova (GE) Via Cassa di Risparmio 15 – 03285880104

5. Comproprietari

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116 Alessandria AL]

Corpo: via Maria Bensi 116 – Alessandria AL

NESSUNO

6. Misure Penali

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116 Alessandria AL]

Corpo: via Maria Bensi 116 – Alessandria AL

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116 Alessandria AL]

Corpo: via Maria Bensi 116 – Alessandria AL

Continuità delle trascrizioni: SI

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



8. Prezzo

Lotto Unico: Immobile a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116 Alessandria AL]

Valore complessivo di perizia pari a 48.600,00 €



Lotto UNICO: Immobili a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116] Alessandria AL

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: via Maria Bensi 116 – Alessandria

Abitazione e cantina [A2]

Unità immobiliare a destinazione abitativa, collocati all'interno di un contesto edificato nella periferia sud del tessuto urbano della città di Alessandria, con tipicità edificatorie in contesto di condomini residenziali di edilizia da imprese cooperative, collocato al quarto piano fuori terra e piano interrato. Servizi primari a disposizione e raggiungibili pedonalmente. Accesso al compendio pignorato, attraversando cancello pedonale comune da via Maria Bensi 116, e spazio interno comune.

Quota, tipologia del diritto, provenienza:

- Proprietà per l'intero
Immobili pervenuti all'esecutata in forza di Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 08/09/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1431 registrato in data - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 2714.1/2004 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 05/05/2004.

Identificato al catasto Fabbricati:

Categoria: Abitazione tipo civile [A2]

foglio 109, particella 652, subalterno 20, indirizzo via Maria Bensi 116 - Alessandria - piano 4-S1, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 542,28;

Storico catastale:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2019 Pratica n.AL0048458 in atti dal 09/05/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9061.1/2019) (*)

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

VARIAZIONE del 27/08/2013 Pratica n. AL0149128 in atti dal 27/08/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 32657.1/2013) (*)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2003 Pratica n.247170 in atti dal 14/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29073.1/2003) (*)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario (*)

Impianto meccanografico del 30/06/1987 (*)

(*): attività eseguite d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'agenzia delle entrate – sezione Territorio, al momento del sopralluogo, sono corrispondenti con lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Immobili destinati a residenza popolare, collocati all'interno di un contesto edificato nella periferia sud del tessuto urbano della città di Alessandria, con tipicità edificatorie di condomini residenziali di edilizia da imprese cooperative. Presenza di ufficio postale, sportelli bancari e locali di vendita al



dettaglio nelle immediate vicinanze del cespite in valutazione. Servizi primari alla persona garantiti.

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

Caratteristiche zona: periferia sud della città di Alessandria.

Area urbanistica: mista: residenziale, commerciale, direzionale.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni storiche: Musei cittadini.

Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus cittadini (Ottima)

3. STATO DEI LUOGHI:

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dal signor

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dal signor

con regolare contratto di locazione abitativa a canone concordato con scadenza il 30 novembre 2023, così come ratificato in seguito alle attività esperite dal custode, Avvocato Barberis, di cui si allega documentazione in merito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ Ipoteca volontaria repertorio 66352/20099 del 26 febbraio 2014 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Sergio Finesso:

a FAVORE Banca Carige Italia S.p.A. sede di Genova - CF 02123210995

CONTRO

Quota capitale di € 68.000,00

Quota ipoteca di € 136.000,00

⇒ Pignoramento immobili, del 12 settembre 2022 numero 3852 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, su unità identificate al foglio 109, particella 652, subalterno 20, indirizzo via Maria Bensi 116 - Alessandria piano 4-S1, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 542,28;

a FAVORE

CONTRO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: F

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: -----



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Proprietà dal 28 gennaio 1993 alla stesura del presente documento

... , pervenuto per atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/09/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1431 registrato in data - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 2714.1/2004 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 05/05/2004 - [REDACTED] - [REDACTED]

Proprietà dal 28 gennaio 1993 al 8 settembre 2003

[REDACTED] pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Finesso repertorio n° 36055 del 28 gennaio 1993 - CONTRO [REDACTED]

Proprietà dal 22 settembre 1992 al 28 gennaio 1993

LUPARELLO Francesco nato a Porto Empedocle (AG) il 18/01/1947 - LPRFNC47A18F299B, pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Gabei repertorio n° 144335 del 22 settembre 1992 - CONTRO [REDACTED]

Proprietà fino al 22 settembre 1992

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

- ⇒ Licenza edilizia 323 del 2 novembre 1976 e licenza edilizia 127 del 3 maggio 1977 per interventi di "Costruzione fabbricato";
- ⇒ Variante in corso d'opera del 6 giugno 1978;
- ⇒ Variante in corso d'opera del 4 gennaio 1979;
- ⇒ Autorizzazione per opere di variante interne in data 4 gennaio 1980;

8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Sono state riscontrate le seguenti formalità:

La ripartizione interna dei locali a seguito delle verifiche eseguite in fase di sopralluogo E' CONFORME come da documentazione tecnica prodotta e autorizzata relativa alle pratiche edilizie sopra richiamate.

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:
 Immobili a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116] Alessandria AL

DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione abitativa, collocati all'interno di un contesto edificato nella periferia sud del tessuto urbano della città di Alessandria, con tipicità edificatorie in contesto di condomini residenziali di edilizia da imprese cooperative, collocato al quarto piano fuori terra e piano interrato. Servizi primari a disposizione e raggiungibili pedonalmente. Accesso al compendio pignorato, attraversando cancello pedonale comune da via Maria Bensi 116, e spazio interno comune

Composizione e distribuzione interna dei locali:

pareti intonacate e tinteggiate al civile; pavimento in piastrelle di grès porcellanato; finestre in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc, porte interne in legno tamburato, elementi riscaldanti in ghisa;

Accesso all'immobile su ampio corridoio centrale che attraversa per l'intera lunghezza l'alloggio dando così l'accesso diretto a ogni locale che lo compone: cucina, tre camere, bagno e due terrazzi con affacci su corte interna;

Cantina al piano interrato con pareti in cls a vista e pavimentazione in battuto di cemento;

Si porta in evidenza che l'amministratore di condominio ha comunicato che le spese condominiali insolite ad oggi ammontano a € 10.731,94 e NON sono state saldate.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Tapparelle materiale: pvc condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno a vetro singolo condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: grès porcellanato condizioni: scarso (in una camera sono state riscontrate piastrelle rotte)
Riscaldamento	elementi in ghisa

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polibutilene condizioni: buone <u>Note: Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, non è stato possibile reperire nessuna dichiarazione di conformità dell'impianto.</u>



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione: ingress, corridoio, cucina, camere, bagno	Superficie esterna lorda	80,00 mq	100%	80,00 mq
Abitazione: terrazzi	Superficie esterna lorda	22,00 mq	30%	6,60 mq
Cantina	Superficie esterna lorda	4,00 mq	25%	1,00 mq
Totale				87,60 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

Valutazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione + cantina [A2] foglio 109, particella 652, subalterno 20	87,60 mq	750,00 €	65.700,00 €
VALORE DEL LOTTO			65.700,00 €

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: 3 %		1.971,00 €
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: 8 %		5.256,00 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 15 %		9.855,00 €
TOTALE da dedurre pari a		17.082,00 €



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

Immobile a destinazione residenziale [via Maria Bensi 116] Alessandria AL

Abitazione tipo civile [A2]

foglio 109, particella 652, subalterno 20, indirizzo via Maria Bensi 116 - Alessandria - piano 4-S1, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 542,28

48.618,00 € arrotondato a

48.600,00 €

Alessandria, Novembre 2023

L'Esperto alla stima
Geometra Davide SILVANO

