

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SRL RED SEA SPV**

contro:

N° Gen. Rep. **223/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - alloggio, 002 -
casa unifamiliare

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: Via al Ponte 3 - 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Milano 117 - Alessandria (AL) - 15121
strada Provinciale 494 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 268, partecella 5156, subalterno 20, indirizzo via Milano 117, piano S1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 143, rendita € 885,72

foglio 268, particella 5156, subalterno 25, indirizzo via Milano 117, piano t, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie 16, rendita € € 50,35

Lotto: 002 - casa unifamiliare

Corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 13, particella 18, indirizzo strada provinciale 494 per Pavia di Valmadonna, piano T, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 102, rendita € 397,34

2. Stato di possesso

Bene: via Milano 117 - Alessandria (AL) - 15121
strada Provinciale 494 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 002 - casa unifamiliare

Corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Milano 117 - Alessandria (AL) - 15121
strada Provinciale 494 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - casa unifamiliare

Corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Milano 117 - Alessandria (AL) - 15121
strada Provinciale 494 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Creditori Iscritti: Banco Popolare Soc. Coop sede di Verona, RED SEA SPV SRL

Lotto: 002 - casa unifamiliare

Corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

Creditori Iscritti: Banco Popolare Soc. Coop sede di Verona, RED SEA SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: via Milano 117 - Alessandria (AL) - 15121
strada Provinciale 494 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - casa unifamiliare

Corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Milano 117 - Alessandria (AL) - 15121
strada Provinciale 494 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - casa unifamiliare

Corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Milano 117 - Alessandria (AL) - 15121
strada Provinciale 494 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - casa unifamiliare

Corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: via Milano 117 - Alessandria (AL) - 15121

strada Provinciale 494 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - alloggio

Valore complessivo intero: 94.485,38

Lotto: 002 - casa unifamiliare

Valore complessivo intero: 81.443,00

Beni in Alessandria (AL)

Località/Frazione
via Milano 117

Beni in Alessandria (AL)

Località/Frazione Valmadonna
strada Provinciale 494

Lotto: 001 - alloggio

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

Data di presentazione: 25-10-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **ALLOGGIO.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Milano 117

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: via Milano 117 (AL)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio

268, particella 5156, subalterno 20, indirizzo via Milano 117, piano S1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 143, rendita € 885,72

Millesimi di proprietà di parti comuni: 105,65

Confini: via Milano-vicolo Valle-mapp.142-5150-138

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio

268, particella 5156, subalterno 25, indirizzo via Milano 117, piano t, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie 16, rendita € € 50,35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: balcone indicato in planimetria catastale nel soggiorno verso via Milano non presente durante il sopralluogo

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: balcone su via Milano

presentazione DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: nuovo ponte Meyer (ex ponte della Cittadella).

Attrazioni storiche: ex casema della Cittadella.

Principali collegamenti pubblici: autobus 800 m dalla stazione ferroviaria

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Valenza.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Casagrande Luciano, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di RED SEA SPV SRL contro Derivante da:
concessione garanzia di mutuo; A rogito di notaio Busso Gianfranco Alessandria in data
11/10/2007 ai nn. 227707/35267; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/10/2007 ai nn.
9375/2094; Importo ipoteca: € 1400000,00; Importo capitale: € 700000,00; Note: N.B. A margine
risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN 3766/509 del 11/05/2010 derivante da annotazione ad
iscrizione atto integrativo a mutuo ipotecario del 03/05/2010 notaio Busso Gianfranco sede di
Alessandria rep. 231652/37483. Ultima scadenza 31/12/2027. Grava su Alessandria foglio 268,
particella 5156 zub.20, unitamente ad altri immobili Il mutuo originario era stato stipulato con
CREDITO BERGAMASCO SPA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di RED SEA SPV SRL contro Derivante da:
decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Alessandria in data 26/06/2012 ai nn. 638/2012 in data
27/06/2012 ai nn. 3975/511; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 500000,00; Note:
Grava su immobili oggetto di esecuzione. Il mutuo originario era stato stipulato con BANCO PO-
POLARE SOC.COOP. di VERONA.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco Popolare Soc. Coop sede di Verona contrc
Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 23/09/2016 ai nn.
352/2016 iscritto/trascritto a in data 28/09/2016 ai nn. 5944/4047; Grava su immobili oggetto di
esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco Popolare Soc. Coop sede di Verona contro
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 19/10/2016
ai nn. 6394/2016 iscritto/trascritto a in data 08/11/2016 ai nn. 7098/4818; Grava su immobili og-
getto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di RED SEA SPV SRL contro Derivante da: verbale di
pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di Alessandria in data
20/09/2021 ai nn. 2814 iscritto/trascritto a in data 08/10/2021 ai nn. 7968/6046; Grava su im-
mobili oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: nessesuna. Come da comunicazione del 23/02/2022 dell'amministratrice del condominio sig.ra Colona:
"Non sussistono spese inavase per quel che riguarda le quote di condominio e non sono state de-
liberate spese straordinarie"

Millesimi di proprietà: 105,65

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 specificato

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 PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario:

Immobili foglio 268, particella 5156, sub. 20-25 comune di Alessandria dal 15/07/1996 ad oggi (at-
tuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Gabei Roberto, in data
15/07/1996, ai nn. 170232/32006; trascritto a Alessandria, in data 08/08/1996, ai nn. 5625/4175.

Titolare/Proprietario:

Immobili foglio 268, particella 5156, sub. 20-25 comune di Alessandria **pro-
prietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Gabei Roberto,
in data 08/02/2000, ai nn. 183123; trascritto a Alessandria, in data 01/03/2000, ai nn. 1488/1056.

Titolare/Proprietario:

quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile. Immobile censito al foglio
13, part. 18. Pervenuta per successione in morte di PERTTEGATO OFELIA nata il 09-02-1944 a
Sandrigo (VI), c.f.: PRTFLO44B49H9290, deceduta il 16-04-2007 dal 16/04/2007 al . In forza di de-
nuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità ri-
sultante dai registri immobiliari: NO, alla data del 08-10-2021 non risulta trascritta alcuna accetta-

zione d'eredità; registrato a Alessandria, in data 27/03/2008, ai nn. 78/1356; trascritto a Alessandria, in data 21/05/2008, ai nn. 4646/2666.

Titolare/Proprietario:

quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile. Immobile censito al foglio 13, part. 18. Pervenuta per successione in morte di Casagrande Franco, nato il 18-12-1940, a Trento, c.f.: CSGFNC40T18L378W, deceduto il 16-02-2018 dal 16/02/2018 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, alla data del 08-10-2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità; registrato a Alessandria, in data 07/09/2018, ai nn. 886/9990; trascritto a Alessandria, in data 19/11/2019, ai nn. 8626/6358.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D 03046

Intestazione: Modifiche interne e fusione di due unità

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere interne che non comportano modifiche di sagoma e di prospetto per la fusione di n2 unità immobiliari ad uso abitazione

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot. D03046

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via Milano 117

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via Milano 117

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 07/02/2000 n36-29308 e successiva rettifica con delibera G.R. n13-29915
Norme tecniche di attuazione:	PRGC 1990 - Aree residenziali della città di 1° classe, art. 34, TAV.20 scala 1:2000
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO**

Alloggio sito al piano secondo composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n 2 camere da letto con cabina armadi, n 2 bagni, n 2 disimpegno, un ripostiglio, un balcone verso il cortile interno, n 2 cantine al piano interrato e un box-auto in cortile. Si accede all'alloggio mediante ascensore o scala esterna e al box-auto in cortile mediante il passo carraio da vicolo Valle.

Condominio "Borgo Antico" via Milano 117, (AL)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via Milano 117 (AL)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: primi decenni del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 25 gennaio 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 117; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' alloggio ristrutturato nell' anno 2000 mediante la fusione di due appartamenti ad uso residenziale si presenta in buone condizioni manutentive. Il fabbricato, a quattro piani fuori terra dei primi decenni del '900 con piano cantinato, presenta facciate in buono stato di conservazione con semplici elementi architettonici (cornici, marcapiani, sottodavanzali, ecc.). Il piano terra è occupato da negozi e i piani superiori adibiti a residenza. La facciata al piano terra verso vicolo Valle e interno cortile risulta in fase di ristrutturazione mediante lavori di ripristino dell'intonaco ammalorato dall'umidità di risalita nelle murature in mattoni pieni. Risulta dotato di ascensore interno a cui si accede dall'ingresso pedonale da via Milano 117.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera**
protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato blindato**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
buone**Impianti:**

Ascensore

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità:
non presente certificato di collaudo

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **non
presente**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni:
sufficienti conformità: **non presente il certificato di col-
laudo**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non presente certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in ghisa condizioni: **buone** conformità: **non
presente certificato di collaudo****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è risultata disponibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è risultata disponibile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è risultata disponibile

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è risultata disponibile
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare ad uso residenziale, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato, non essendo risultate disponibili o reperite le documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda dei locali dell'unità immobiliare adibita a residenza è stata fatta considerando le murature perimetrali al 50%. La superficie del balcone è stata calcolata applicando un indice del 0,25 e per la cantina 0,33.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	131,00	1,00	131,00
balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
cantine	sup lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
box-auto	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		157,00		148,13

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: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 870

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) Consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**ALLOGGIO. Abitazione di tipo civile [A2]****Alessandria (AL), via Milano 117**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.747,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	131,00	€ 750,00	€ 98.250,00
balcone	0,50	€ 750,00	€ 375,00
cantine	3,63	€ 750,00	€ 2.722,50
box-auto	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.747,50
Valore corpo			€ 111.747,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.747,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.747,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ALLOGGIO	Abitazione di tipo civile [A2]	148,13	€ 111.747,50	€ 111.747,50

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%)	€ 16.762,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.485,38
---	-------------

Lotto: 002 - casa unifamiliare

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

Data di presentazione: 25-10-2021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), strada Provinciale 494

Note: Il lotto su cui insiste il fabbricato residenziale ha una superficie di mq. 720

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: via Milano 117 (AL)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: . foglio

13, particella 18, indirizzo strada provinciale 494 per Pavia di Valmadonna, piano T, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 102, rendita € 397,34

Confini: strada provinciale 494 per Valmaonna-Pavia; mapp. 77-80-123

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna al piano terra e piano 1°

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna P.T. e P.1°

presentazione DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento fabbricato

Regolarizzabili mediante: pratica tipo mappale

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento su due lati del fabbricato residenziale verso strada Provinciale 494 e sul retro abitazione.

Tipo mappale: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Attualmente al catasto fabbricati è presente una planimetria presentata il 14/10/1965, intestata alla ditta Immobiliare Isolino spa con sede in Comerio

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Valenza.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di RED SEA SPV SRL contro Derivante da:
concessione garanzia di mutuo; A rogito di notaio Busso Gianfranco Alessandria in data
11/10/2007 ai nn. 227707/35267; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/10/2007 ai nn.
9375/2094; Importo ipoteca: € 1400000,00; Importo capitale: € 700000,00; Note: N.B. A margine
risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN 3766/509 del 11/05/2010 derivante da annotazione ad
iscrizione atto integrativo a mutuo ipotecario del 03/05/2010 notaio Busso Gianfranco sede di
Alessandria rep. 231652/37483. Ultima scadenza 31/12/2027. Grava su Alessandria foglio 268,
particella 5156 zub.20, unitamente ad altri immobili Il mutuo originale era stato stipulato a favore
di CREDITO BERGAMASCO SPA sede di Bergamo.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di RED SEA SPV SRL contro Derivante da:
decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Alessandria in data 26/06/2012 ai nn. 638/2012 in data
27/06/2012 ai nn. 3975/511; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 500000,00; Note:
Grava su immobili oggetto di esecuzione. Il mutuo originale era stato stipulato con BANCO POPO-
LARE SOC. COOP. sede di Verona.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco Popolare Soc. Coop sede di Verona contro
Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 23/09/2016 ai nn.
352/2016 iscritto/trascritto a in data 28/09/2016 ai nn. 5944/4047; Grava su immobili oggetto di
esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banco Popolare Soc. Coop sede di Verona contro
Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 19/10/2016
ai nn. 6394/2016 iscritto/trascritto a in data 08/11/2016 ai nn. 7098/4818; Grava su immobili og-
getto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di RED SEA SPV SRL contro Derivante da: verbale di
pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di Alessandria in data
20/09/2021 ai nn. 2814 iscritto/trascritto a in data 08/10/2021 ai nn. 7968/6046; Grava su im-
mobili oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

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 specificato

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 PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: Pertegato Ofelia, quota pari all'intero di piena proprietà, foglio 13 mapp.18
proprietario/i ante ventennio al 16/04/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di no-
taio Carlo De Mojana di Cologna, in data 21/01/1975, ai nn. 10917; trascritto a , in data
22/02/1975, ai nn. 850/676.

Titolare/Proprietario:

quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile. Immobile censito al foglio
13, part. 18. Pervenuta per successione in morte di PERTEGATO OFELIA nata il 09-02-1944 a
Sandrigo (VI), c.f.: PRTFLO44B49H929O, deceduta il 16-04-2007 dal 16/04/2007 ad oggi (attuale/i
proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Alla data del 08-10-2021 non risulta
trascritta alcuna accettazione d'eredità; registrato a Alessandria, in data 27/03/2008, ai nn.
78/1356; trascritto a Alessandria, in data 21/05/2008, ai nn. 4646/2666.

Titolare/Proprietario:

quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile. Immobile censito al foglio
13, part. 18. Pervenuta per successione in morte di Casagrande Franco, nato il 18-12-1940, a Tren-
to, c.f.: CSGFNC40T18L378W, deceduto il 16-02-2018 dal 16/02/2018 ad oggi (attuale/i proprie-
tario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espres-

sa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Alla data del 08-10-2021 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità; registrato a Alessandria, in data 07/09/2018, ai nn. 886/9990; trascritto a Alessandria, in data 19/11/2019, ai nn. 8626/6358.

Continuità delle trascrizioni: No

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), strada Provinciale 494

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: n 2 ampliamenti del fabbricato esistente con diversa distribuzione interna dei locali sia al piano terra che al piano primo. L'atto autorizzativo n°5389 del 13/10/1976, concesso alla sig.ra Pertegato Ofelia, per l'ampliamento dell'abitazione ha avuto la sospensione dei lavori in data 06/07/1977 perchè sulla planimetria non è stata indicata la fascia di rispetto stradale prevista e per l'art. 11 delle NTA del PRG del comune di Alessandria. Risulta notificata alla proprietaria sig.ra Pertegato Ofelia il 11/07/1977.

Regolarizzabili mediante: Fiscalizzazione per l'ampliamento lato strada e permesso di costruire in sanatoria per l'ampliamento sul retro dell'abitazione

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento abitazione al piano terra e piano 1°e sul retro del fabbricato. Diversa distribuzione interna dei locali sia al piano terra che al piano 1°

Fiscalizzazione ampliamento abitazione verso strada provinciale 494 di mq. 10,49 di sup. utile: € 26.860,00

permesso di costruire in sanatoria per ampliamento retro-abitazione e diversa distribuzione interna: € 7.854,00

diritti di segreteria: € 200,00

Oneri Totali: **€ 34.914,00**

Note: La determinazione degli abusi edilizi, il calcolo degli oneri, della fiscalizzazione e delle sanzioni sono stati quantificati su indicazione del tecnico comunale presso l'ufficio urbanistica 4° piano del comune di Alessandria in data 14 aprile 2022. Si precisa che in merito al calcolo dell'attuale quantificazione dei costi per la regolarizzazione edilizia degli abusi, potrebbero sopraggiungere eventuali aggiornamenti causati da aumenti ISTAT dei valori a €/mq delle sanzioni, delle fiscalizzazioni, dei coefficienti correttivi in base all'art. 15 Legge 392/78, e da successive delibere comunali. Il costo base attuale di cui all'art. 22 della legge 392/1978 è stato aggiornato con delibera della G.R. al febbraio 2022 al valore di €/mq 1.208,76.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che la regolarizzazione dal punto di vista edilizio dell'ampliamento del fabbricato verso strada è stata calcolata mediante la "fiscalizzazione" con le relative spese tecniche per la relazione asseverata obbligatoria, da presentare da parte di un ing. strutturista applicando l'art. 34 comma 2 del T.U DPR 380/2001. Quest'ultima norma "prevede per gli immobili ad uso residenziale che quando la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità...si possa applicare la fiscalizzazione della superficie realizzata abusivamente evitando la demolizione della stessa".

Per l'ampliamento sul retro-abitazione è possibile regolarizzare l'abuso edilizio presentando un permesso di costruire in sanatoria come specificato precedentemente.

Note generali sulla conformità: Si precisa che i calcoli e la quantificazione degli oneri, delle sanzioni e delle spese tecniche sono stati verificati anche sulla base dei colloqui avuti con il personale tecnico del comune di Alessandria.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), strada Provinciale 494**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 07/02/2000 n36-29308 e successiva rettifica con delibera G.R. n13-29915
Norme tecniche di attuazione:	PRGC 1990 - Individuazione di edifici esistenti in area agricola ad uso extra-agricolo, art. 47, TAV.3-B scala 1:5000 (Valmadonna)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.4 mc/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	mt 6,5
Volume massimo ammesso:	ampliamenti 20% del volume esistente o mq.25 di superficie art.65
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Si precisa che parte dell'immobile unifamiliare oggetto della presente relazione, in base alla normativa del PRGC del comune di Alessandria, ricade in fascia di rispetto stradale e la sua regolarizzazione sarà possibile mediante la fiscalizzazione verificata e quantificata nella sezione " Edilizia ".

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto CASA UNIFAMILIARE Valmadonna

Casa unifamiliare a due piani fuori terra con cortile recintato sui quattro lati. Attualmente al piano terra sono presenti un piccolo portico, box-auto, un locale di sgombero/deposito (il locale risulta, alla data del sopralluogo 23/02/2022, attrezzato come cucina ma non ha i requisiti residenziali necessari minimi h rilevata = 2,62 < 2,70 per essere adibito a residenza, un locale lavanderia, una scala interna e una esterna per accedere al piano primo.

Al piano primo sono presenti un vano scala, un ingresso/disimpegno, un soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. Il fabbricato ha un'area di pertinenza libera di circa mq. 620. L'ingresso pedonale e carraio al cortile è dotato di chiusura automatizzata da verificare.

L'area di pertinenza risulta recintata con rete metallica plastificata su un basamento costituito da un muret-

to di cls e siepe sempreverde.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
 Cod. Fiscale: - Residenza: via Milano 117 (AL)
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **191,00**

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato residenziale risale agli inizi degli anni '60. Nel 1976 la proprietaria dell'immobile aveva richiesto e ottenuto un'autorizzazione edilizia per un ampliamento dello stesso con atto autorizzativo n°5389 del 13/10/1976. In data 06/07/1977 l'ufficio tecnico del comune di Alessandria ordinava l'immediata sospensione dei lavori per non aver indicato sulla planimetria la fascia di rispetto stradale prevista dal P.R.G. La ristrutturazione interna ed esterna è stata realizzata con i relativi ampliamenti in tempi diversi.

Attualmente l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni manutentive e stato di conservazione. Al piano terra, in alcuni punti, sono presenti macchie ed efflorescenze causate dall'umidità di risalita nelle murature.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: da normalizzare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro-camera protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: scala esterna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non presente**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente il certificato di collaudo**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è risultata disponibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è risultata disponibile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è risultata disponibile

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è risultata disponibile
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare ad uso residenziale, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano, essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato, non essendo risultate disponibili o reperite le documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del balcone è stata calcolata applicando un indice del 0,25 e per i locali al piano terra (locale di sgombero/deposito, lavanderia) 0,70.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
locale di sgombero/deposito/lavanderia/scala	sup lorda di pavimento	59,00	0,70	41,30
box-auto	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		191,00		167,30

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: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) Consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**CASA UNIFAMILIARE Valmadonna. Abitazione di tipo civile [A2]****Alessandria (AL), strada Provinciale 494**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.420,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	97,00	€ 900,00	€ 87.300,00
balcone	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00
locale di sgom- bero/deposito/lavande ria/scala	41,30	€ 900,00	€ 37.170,00
box-auto	27,00	€ 450,00	€ 12.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.420,00
Valore corpo			€ 138.420,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.420,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CASA UNIFAMILI- ARE Valmadonna	Abitazione di tipo civile [A2]	167,30	€ 138.420,00	€ 138.420,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 20.763,00

min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 36.214,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 81.443,00

Allegati

Estratti PRGC Alessandria;
Documentazione fotografica;
visure catastali;
planimetrie catastali;
estratti catastali
planimetrie superfici abusive Valmadonna

Data generazione:

22-04-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone