

**GIANMARIO
BOLLOLI**

CN = BOLLOLI
GIANMARIO
C = IT

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 277/10

G.E. DOTT.SSA ROBERTA BRERA

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO
AGGIORNAMENTO RELAZIONE ORIGINARIA 23/05/2011**

Alessandria, 30/11/2021

[Handwritten signature]
II C.T.U.



TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rito: Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n° 277/2010

Giudice: Dott.ssa Roberta Brera

All'udienza del 06/07/2021, l'Ill.ma G.E. Roberta Brera aveva disposto che *“il c.t.u., previa acquisizione di certificato anagrafico relativo all'usufruttuario, proceda ad aggiornare o a rideterminare il valore di stima del bene corrispondente al lotto n° 1, onerandolo degli adempimenti ex art. 173 bis penultimo comma disp, att.”*

ed aveva rinviato all'udienza del 7 novembre 2021 ore 12,45.

Quanto sopra era stato trasmesso al sottoscritto C.T.U. via pec con comunicazione di Cancelleria 277/2010/EI.

All'udienza del 09/11/2021,

per motivi assolutamente esenti da consapevolezza o volontarietà ma connessi a disfunzioni e disservizi interni al proprio studio, dei quali comunque sentitamente si scusa, il sottoscritto C.T.U. non ha depositato l'elaborato con l'integrazione richiesta all'udienza del 06/07/2021.

Di ciò preso atto, l'Ill.ma Giudice ha disposto che il C.T.U. depositi l'integrazione disposta alla udienza del 06/07/2021, con provvedimento già testualmente sopra riportato, fissando per il deposito il termine del 30/11/2021 e rinviando all'udienza del 13/01/2022.



OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver riesaminato, con riferimento specifico al lotto n° 1, la “Relazione dell’esperto nominato” datata 25/05/2011, con relativi allegati, redatta nel quadro della procedura di espropriazione immobiliare n. 277/2010 dal sottoscritto su designazione dell’allora Giudice dell’esecuzione dott. Mirko Parentini, lo scrivente C.T.U., ha provveduto ad adempiere a quanto disposto dalla Ill.ma Giudice e delle risultanze acquisite si pregia in appresso riferire.

CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL’USUFRUTTUARIA

Previ concordamenti telefonici, con accesso agli Uffici del Palazzo Comunale di Castelletto M.to, si è ottenuto il Certificato di Residenza richiesto, relativo alla Signora [REDACTED]

[REDACTED] dal quale risulta:

[REDACTED]

Il Certificato, datato 24/11/2021 porta la firma dell’Ufficiale d’Anagrafe Delegato Sig.ra [REDACTED] viene allegato alla presente.

VALORE DI STIMA DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N° 1**Sopralluoghi di accertamento**

In data 24/11/2021 alle ore 13 circa, senza preavviso, lo scrivente si è recato all’ingresso del fabbricato di Vicolo Graglia 24, con il proposito di



effettuare il sopralluogo ed ha avuto dall'esterno, a cancello chiuso, un breve colloquio con la [REDACTED] alla quale ha avanzato richiesta motivata.

La stessa, per altro cortesemente, non ha consentito l'accesso richiedendo nel contempo di rivolgersi al proprio legale a [REDACTED]

Aderendo alla richiesta dell'usufruttuaria, è stato, contattato telefonicamente l'avv. Veggi, che ha offerto piena e immediata collaborazione, comunicando allo scrivente, in data 24/11 nel corso della stessa telefonata, la disponibilità all'accesso della signora [REDACTED] per il 25/11 ore 16,30.

Alla data ed ora prevista è stato effettuato il sopralluogo richiesto, alla presenza continua della [REDACTED], e dello stesso si riferisce in appresso.

Conduttori attuali

Secondo quanto affermato dalla Signora, la stessa usufruttuaria al 100%, risulta conduttrice dell'intero piano terreno (1° f.t.), mentre l'intero piano superiore (2° f.t) che conserva l'accesso diretto con scala esterna a cielo libero, risulta condotto dal figlio [REDACTED]

La cantina a piano interrato dello stesso corpo di fabbrica ed i tre box a piano terreno in corpo separato, a sud/w del fabbricato principale, sono di uso comune di entrambi i conduttori.



Caratteristiche strutturali, di rifinitura interna ed esterna ed impiantistiche

Con riferimento alla relazione originaria del sottoscritto si può sicuramente affermare che non sono intervenute, in argomento, modifiche sostanziali.

Grado di conservazione/manutenzione

Nulla di negativo da segnalare da parte del sottoscritto C.T.U.

Va anzi segnalato positivamente il tasso di usura, decoro e/o perdita di efficienza pressoché non percepibili, nonostante gli oltre dieci anni trascorsi dalla data dell'originaria relazione di E.I.

Per completamento di informazione, la S. [REDACTED] lamenta perdite di acqua dalla caldaia dell'impianto di riscaldamento e alcuni difetti localizzati alla copertura che possono senz'altro considerarsi ammissibili in considerazione della età del fabbricato e del tempo trascorso dalla prima relazione.

Variazioni rilevate all'interno e all'esterno del bene costituente il lotto n° 1

Sono state riprese le Tav. n. 1 e n. 1/A in scala 1:100 datate 23/05/2011 redatte a completamento della relazione originaria, aventi per oggetto rispettivamente il piano terra e il piano primo del fabbricato in esame.

Il contenuto delle stesse è stato confrontato con l'attuale situazione in sito e, premesso che non sono state differenziate in disegno le aperture delle finestre e dalla portabalcone, sono state rilevare le seguenti lievi differenze:

al piano terra

a) partendo da sinistra (n/w) e procedendo verso destra (n/est) è esistente



un'alzata normale nel pavimento (17 cm ~) fra la zona tinello/cucina e la zona soggiorno;

b) fra la prima e la seconda zona soggiorno, sono in essere due alzate e non una sola come riportato nel disegno;

c) la scala interna di accesso al piano 2° è chiusa ed il relativo spazio è adibito a ripostiglio;

d) la finestra del bagno è leggermente spostata verso destra, guardando il serramento dall'esterno;

al piano primo (2°f.t.)

a) la risega della parte bassa della parete di N-W del soggiorno è stata usata per realizzare un comodo armadio a muro;

b) esiste una piccola finestra (non riportata in disegno) nel muro perimetrale esterno in corrispondenza del disimpegno, immediatamente antistante al corridoio d'accesso alla zona notte.

Riassumendo, anche alla luce del confronto fra quanto accertato e verificato recentemente con quanto raffigurato nella documentazione fotografica allegata alla relazione originaria in data 2011, si può affermare che non sussistono elementi di pregiudizio sostanziale alla regolarità edilizia e urbanistica del bene e, se proprio si ritenesse in futuro di regolarizzare totalmente, non vi sarebbero difficoltà al riguardo e gli oneri relativi non modificherebbero la sottostante valutazione che già è stata espressa tenendone conto.

Criteria di valutazione dell'immobile oggetto stima, costituente il lotto n° 1

Sono gli stessi già contenuti in dettaglio alle pagg. 35 ÷ 37 della relazione



originaria dello scrivente.

Consistenza del lotto n° 1

Si riconferma la superficie commerciale totale di mq 263 già esposta a pag. 38 della relazione originaria.

Valutazione unitaria

Lo scrivente ha provveduto ad accertare presso il Comune di Castelletto Monferrato e l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio l'attuale situazione inerente il certificato di agibilità e regolarità catastale.

Ciò posto, ribadito lo stato di corretta manutenzione e buona conservazione del bene, non può non tenersi conto della normale usura dovuta al tempo trascorso dalla precedente valutazione.

Deve anche considerarsi l'intervenuta minor valutazione complessiva dovuta alla evoluzione edilizio/urbanistica generale del territorio che ha conseguentemente determinato una minor quotazione immobiliare del bene in oggetto, anche a causa della sua ubicazione al fondo di una stretta via diramantesi dal centro urbano, fattore questo che dieci anni fa poteva avere una minore incidenza negativa.

Infine si deve considerare, seppure di scarsa incidenza percentuale l'onere delle piccole riparazioni di manutenzione straordinaria e quello dell'aggiornamento della regolarità edilizia e catastale.

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti il sottoscritto C.T.U ritiene congrua una riduzione percentuale del valore unitario del 25% (venticinque per cento) rispetto a quello della perizia originaria.



Pertanto, la nuova valutazione unitaria stimata in forza delle sopraesposte considerazioni e criteri di stima risulta:

$$\begin{array}{r}
 \text{euro/mq } 1.500,00 \times 0,75 = \text{euro/mq } 1.125,00 \\
 \text{Arr. (-) } \underline{\text{euro/mq } 25,00} \\
 \text{Valutazione unitaria } \underline{\text{euro/mq } 1.100,00} \\
 \text{S. E. \& O.}
 \end{array}$$

Valutazione del bene costituente lotto n° 1 al lordo dell'usufrutto

Il valore al lordo dell'usufrutti vitalizio a favore della Signora Favaro Maria ved. Mora, madre del D.E., risulta:

$$\begin{array}{r}
 \text{mq } 263 \times \text{euro/mq } 1.100,00 = \text{euro } 289.300,00 \\
 \text{Arr. (-) } \underline{\text{euro } 300,00} \\
 \text{euro } \underline{\underline{289.000,00}} \text{ al lordo dell'usufrutto} \\
 \text{S.E. \& O.}
 \end{array}$$

Si considera l'età dell'usufruttuaria, visti i prospetti dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,01%, che comporta per l'età dell'usufruttuaria compresa fra 76 e 78 anni la percentuale di usufrutto del 30% e conseguentemente la percentuale di nuda proprietà pari al 70%.

Pertanto:

Valutazione della nuda proprietà del bene pignorato costituente lotto n° 1

$$\begin{array}{r}
 \text{euro } 289.000,00 \times 0,70 = \text{euro } 202.300,00 \\
 \text{Arr. (-) } \underline{\text{euro } 300,00} \\
 \underline{\underline{\text{euro } 202.000,00}} \text{ al netto dell'usufrutto} \\
 \text{S.E. \& O.}
 \end{array}$$

(Dicansi euro duecentoduemila/00)




Il sottoscritto perito ritiene con quanto sopra di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o approfondimenti per quanto di competenza.

Alessandria, 30/11/2021

IL C.T.U.



Allegati

- Certificato di residenza dell'usufruttuaria Sig.ra 
- Estratto Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate) con riferimento al Comune di Castelletto
- Estratto dati catastali (Agenzia delle Entrate)
- Estratto Gazzetta Ufficiale Serie Generale 322 del 30/12/2020 riportante prospetto coefficienti usufrutto
- Estratto Immobiliare.it Andamento prezzi immobili a Castelletto Monferrato
- Documentazione fotografica

Alessandria, 30/11/2021

IL C.T.U.







COMUNE DI CASTELLETTO MONFERRATO
PROVINCIA ALESSANDRIA

CERTIFICATO DI RESIDENZA

Dalle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente

SI CERTIFICA CHE



E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE

Rilasciato in Carta Semplice su richiesta CTU Tribunale di Alessandria

Diritti Euro 0,26

CASTELLETTO MONFERRATO, 24/11/2021

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
(SUOZZI,PIERA)



Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

I certificati in carta libera possono essere utilizzati **ESCLUSIVAMENTE** per gli usi contemplati nella tabella Allegato B annessa al D.P.R. 26.10.1972 n.642 e s.m.i.
LA RESPONSABILITA' per L'USO IMPROPRIO RICADE SU CHI RITIRA LA DOCUMENTAZIONE

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: CASTELLETTO MONFERRATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	600	800	L	2,6	3,2	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,9	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia





Ti trovi in:

Riepilogo

Data: 27/11/2021 12:35:02

Provincia: ALESSANDRIA TERRITORIO

Tipo soggetto: Persona fisica

Ult.Aggiornamento: 26/11/2021

Comune: CASTELLETTO MONFERRATO

Codice fiscale: [REDACTED]

Catasto: Fabbricati

Avvertenza: eventuali incongruenze o incomplezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di [Contact Center](#) o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Nuda proprietà'	CASTELLETTO MONFERRATO Sez.	22	163	3	CASTELLETTO MONFERRATO(AL) VICOLO GRAGLIA n. 24 Piano T	Cat.C/6	U	29 m ²	Euro: 73,39
Nuda proprietà'	CASTELLETTO MONFERRATO Sez.	22	163	4	CASTELLETTO MONFERRATO(AL) VICOLO GRAGLIA n. 24 Piano T	Cat.C/6	U	25 m ²	Euro: 63,27
Nuda proprietà'	CASTELLETTO MONFERRATO Sez.	22	163	5	CASTELLETTO MONFERRATO(AL) VICOLO GRAGLIA n. 24 Piano T	Cat.A/4	02	2,5 vani	Euro: 104,58
Nuda proprietà'	CASTELLETTO MONFERRATO Sez.	22	163	6	CASTELLETTO MONFERRATO(AL) VICOLO GRAGLIA n. 24 Piano T - 1PS	Cat.A/4	02	4,5 vani	Euro: 188,25
Nuda proprietà'	CASTELLETTO MONFERRATO Sez.	22	163	7	CASTELLETTO MONFERRATO(AL) VICOLO GRAGLIA n. 24 Piano 1	Cat.A/4	02	6 vani	Euro: 251,00
Nuda proprietà' per 1/1	CASTELLETTO MONFERRATO Sez.	22	326		CASTELLETTO MONFERRATO(AL) VICOLO GRAGLIA n. 24 Piano T	Cat.F/1		205 m ²	Euro:

[Torna ai soggetti](#)[Nuova ricerca](#)


siglio dei ministri 26 giugno 2019, n. 103, concernente il regolamento di organizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze;

Visto il decreto dell'11 dicembre 2020 del Ministro dell'economia e delle finanze, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 310 del 15 dicembre 2020, con il quale la misura del saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del codice civile è fissata allo 0,01 per cento in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2021;

Decreta:

Art. 1.

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettere *a)* e *b)* del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettere *a)* e *b)* del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,01 per cento, come da prospetto allegato al presente decreto.

Art. 2.

1. Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte ed alle donazioni fatte a decorrere dalla data del 1° gennaio 2021.

Roma, 18 dicembre 2020

Il direttore generale
delle finanze
LAPECORELLA

Il Ragioniere generale
dello Stato
MAZZOTTA

ALLEGATO

Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse dello 0,01 per cento.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	9500,00
da 21 a 30	9000,00
da 31 a 40	8500,00
da 41 a 45	8000,00
da 46 a 50	7500,00
da 51 a 53	7000,00
da 54 a 56	6500,00
da 57 a 60	6000,00
da 61 a 63	5500,00
da 64 a 66	5000,00
da 67 a 69	4500,00
da 70 a 72	4000,00
da 73 a 75	3500,00
da 76 a 78	3000,00
da 79 a 82	2500,00
da 83 a 86	2000,00
da 87 a 92	1500,00
da 93 a 99	1000,00

20A07188

DECRETO 24 dicembre 2020.

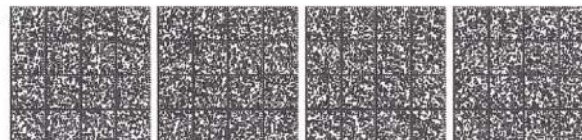
Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura, periodo di rilevazione 1° luglio - 30 settembre 2020. Applicazione dal 1° gennaio al 31 marzo 2021.

IL DIRIGENTE GENERALE
DELLA DIREZIONE V DEL DIPARTIMENTO DEL TESORO

Vista la legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura e, in particolare, l'art. 2, comma 1, in base al quale «il Ministro del Tesoro, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei cambi, rileva trimestralmente il tasso effettivo globale medio, comprensivo di commissioni, di remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, riferito ad anno degli interessi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari iscritti negli elenchi tenuti dall'Ufficio italiano dei cambi e dalla Banca d'Italia rispettivamente ai sensi degli articoli 106 e 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, nel corso del trimestre precedente per operazioni della stessa natura»;

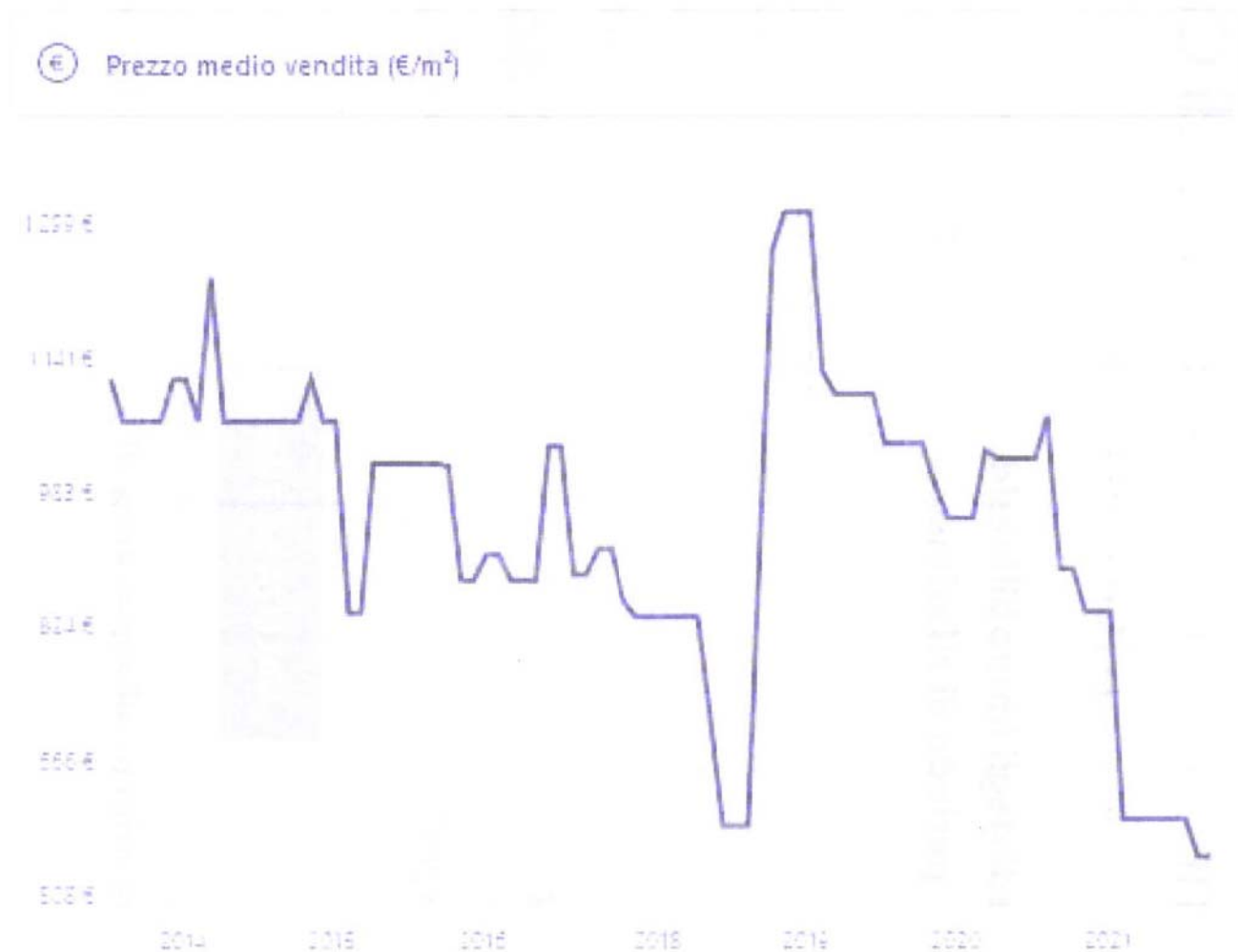
Visto il proprio decreto del 26 settembre 2020, recante la «Classificazione delle operazioni creditizie per categorie omogenee ai fini della rilevazione dei tassi effettivi globali medi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari»;

Visto, da ultimo, il proprio decreto del 26 settembre 2020, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 242 del 30 settembre 2020 e, in particolare, l'art. 3, comma 3, che attribuisce alla Banca d'Italia il compito di procedere per il trimestre 1° luglio 2020-30 settembre 2020 alla rilevazione dei tassi effettivi globali medi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari;



Andamento dei prezzi degli immobili a Castelletto Monferrato

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Castelletto Monferrato, sia in vendita sia in affitto.



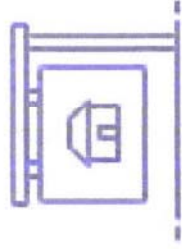
A Ottobre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 807 al metro quadro, con una diminuzione del 17,99% rispetto a Ottobre 2020 (984 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castelletto Monferrato ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2019, con un valore di € 1.049 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 753 al metro quadro.

[Handwritten signature]



Quotazioni immobiliari nel comune di Castelletto Monferrato

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Castelletto Monferrato. Il **periodo di riferimento è Ottobre 2021**.



Vendita

807 €/m²

da 234 €/m² a 1.287 €/m²



Affitto

5,44 €/m²

da 4,05 €/m² a 6,08 €/m²

VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare

Cerca Agenzia





Figura 1: vista Sud / Ovest



Figura 2: vista Nord / Est





Figura 3: particolare facciata Nord / Est



Figura 4: particolare facciata Nord / Est

