

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

297/2023promossa da: **ITACA SPV Srl** [via Alfieri 1 – Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05310700264]

contro:

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 2 luglio 2024 - ore 12:30

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa Roberta BRERA****RAPPORTO DI VALUTAZIONE****LOTTO UNICO**

[Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4]

[Fg 34 – mappale 395 seminativo]

[fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

Via Piave – Frazione Sant'Andrea – Cassine 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

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

LOTTO UNICO [Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

Categoria: Catasto Urbano

foglio 34, mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 - indirizzo via Piave – frazione Sant’Andrea Cassine AL - piano T-1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 118 mq – categoria A/4, classe 3, rendita € 271,91

Categoria: Catasto Terreni

foglio 34, mappale 395 - qualità Seminativo, classe 03, superficie 00 | 02 | 40 pari a 240,00 mq, reddito dominicale € 1,24 – reddito agrario € 1,24

foglio 34, mappale 622 - qualità Seminativo, classe 03, superficie 00 | 02 | 30 pari a 230,00 mq, reddito dominicale € 1,19 – reddito agrario € 1,19

2. Stato di possesso

LOTTO UNICO [Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

Proprieta' 1/1

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO UNICO [Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Parziale: SI ai terreni adiacenti all’immobile – NO ai locali dell’immobile

4. Creditori Iscritti

LOTTO UNICO [Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

Creditori Iscritti: ITACA SPV Srl [via Alfieri 1 – Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05310700264]

5. Comproprietari

LOTTO UNICO [Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

NESSUNO



6. Misure Penali

LOTTO UNICO [Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO UNICO [Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

Continuità delle trascrizioni: SI

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

8. Prezzo

LOTTO UNICO [Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

Valore di perizia pari a 34.000,00 €



LOTTO UNICO

[Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]
Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: via Piave – Frazione Sant’Andrea – Cassine AL

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

Quota, tipologia del diritto:

Proprieta' 1/1

Identificato al catasto:

Categoria: Catasto Urbano

foglio 34, mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 - indirizzo via Piave – frazione Sant’Andrea Cassine AL - piano T-1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 118 mq – categoria A/4, classe 3, rendita € 271,91

Storico catastale:

VARIAZIONE del 29/10/2002 Pratica n. 271810 in atti dal 29/10/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.25416.1/2002)

VARIAZIONE del 29/10/2002 Pratica n. 299485 in atti dal 26/11/2002 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 271810.1/2002)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/01/2007 Pratica n. AL0023484 in atti dal 30/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1913.2/2007)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2014 Pratica n. AL0068091 in atti dal 07/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22440.1/2014)

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

Identificato al catasto:

Categoria: Catasto Terreni

foglio 34, mappale 395 - qualità Seminativo, classe 03, superficie 00|02|40 pari a 240,00 mq, reddito dominicale € 1,24 – reddito agrario € 1,24

foglio 34, mappale 622 - qualità Seminativo, classe 03, superficie 00|02|30 pari a 230,00 mq, reddito dominicale € 1,19 – reddito agrario € 1,19

Storico catastale:

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Conformità catastale:

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

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti a vegetazione spontanea, siti in area collinare del territorio comunale di Cassine, in via Piave frazione Sant’Andrea . I locali si compongono di un ingresso che avviene da scala esterna direttamente in cucina, un piccolo disimpegno, locale bagno e soggiorno con scala salita



al piano primo dove sono collocate due camere da letto. E' oltremodo presente un locale sgombero/deposito al piano terra non collegato direttamente all'unità immobiliare principale ma avente un accesso indipendente dall'androne carraio di proprietà esclusiva. Al piano primo è presente un porticato fienile che presenta, alla verifica visiva, opere di recente intervento edilizio (rifacimento solaio). L'accesso a questo locale avviene dal corridoio del piano primo o in alternativa, dall'area esterna con una scala a pioli.

Immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, e non di una stufa a legna posta nel soggiorno al piano terra. E' presente impianto elettrico, e 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.

Per tutti i servizi primari è necessario spostarsi con mezzi propri in quanto non presenti in loco.

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: area extraurbana del comune di Cassine – Zona R1 - Agricola

Area urbanistica: agricola

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: agricola

Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus

3. STATO DEI LUOGHI:

Gli immobili sono attualmente liberi e non occupati. [esecutato irreperibile al momento dell'avenuto sopralluogo]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- ⇒ **Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo**, del 14 marzo 2003 numero 192231 rogante notaio GBEI Roberto di Alessandria, iscritta il 28 febbraio 2023 al nn. 1519/175:
a FAVORE ABBEY NATIONAL P.L.C. [sede in Milano – 11054540155]
CONTRO
Quota capitale 70.237,00 €
Quota totale 140.474,00 €
- ⇒ **Ipoteca legale** nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs del 7/5/2007 - rep. 134061/48, iscritta il 29 maggio 2007 nn. 4845/1038:
a FAVORE GEST LINE S.p.A. [sede in Napoli – 07843060638]
CONTRO
Quota capitale 47.382,81 €
Quota totale 94.765,620 €
- ⇒ **Ipoteca legale** nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs del 30/01/2008 - rep. 100947/1, iscritta il 8 febbraio 2008 nn. 1230/415:
a FAVORE EQUITALIA NOMOS SpA [sede in Torino – 05165540013]
CONTRO
Quota capitale 18.221,27 €
Quota totale 36.442,54 €
- ⇒ **Pignoramento immobili**, del 16 novembre 2023 – rep. 5461/2023 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 18 dicembre 2023 nn. 9476/7193:
a FAVORE ITACA SPV Srl [Sede in Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05310700264]
CONTRO



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: PARZIALE
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO
 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

PERIODO TEMPORALE DA **MARZO 2003** A **OGGI**

DA

A

DATI DERIVANTI DA

Atto del 14/03/2003 Pubblico ufficiale GABEL Roberto - Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 192230 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2388/1649 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 15/03/2003

7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Cassine ha avuto esito **NEGATIVO**. Si riporta a seguire la risposta fornita in merito alla richiesta avanzata:

| | |
|--|--|
| Prot. n° 1255 – CASSINE 23/02/2024 | |
| PRESSO | GEOM. SILVANO DAVIDE VIA ROSSINI n° 5 15060 – BASALUZZO (AL) |
| <p>OGGETTO: RISCONTRO NULLO alla Richiesta accesso atti - pratiche edilizie relative al fabbricato sito in Cassine, censito al Foglio ?? – INDIRIZZO ?? – NOMINATIVI Comunicazione conclusione del procedimento.</p> <p>Vista l'istanza di RICHIESTA ACCESSO ATTI avanzata dalla SV ed acquisita presso l'ufficio protocollo di questo Comune con il n. 511 in data 24/01/2024, relativa alla richiesta di accesso atti in riferimento all'immobile di cui all'oggetto, si dà atto che dalla ricerca effettuata presso l'archivio, tramite l'utilizzo dei dati forniti, ovvero dei nominativ <u>non sono emerse pratiche edilizie.</u></p> | |

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

8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Come sopra indicato, a seguito delle ricerche effettuate dall'ufficio tecnico comunale di Cassine, sull'immobile in oggetto di esecuzione, per i nominativi riferibili allo stesso nel ventennio antecedente il pignoramento immobiliare, **NON** emerse pratiche edilizie rilasciate dal comune di Cassine.

Verificando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, e riscontrando elementi oggettivamente vistosi quali la tipologia delle piastrelle e dei rivestimenti, nonché degli infissi interni ed esterni, appare verosimile che non siano stati eseguiti interventi edilizi meritevoli delle necessarie autorizzazioni.



E' altrettanto verificabile, sempre in fase di sopralluogo, che parte del solaio del locale che in planimetria è indicato come " portico/fienile" posto al piano primo, è stato oggetto di rifacimento, sia per la parte calpestabile che per quella sovrastante (vedasi evidenza fotografica) in un periodo temporale ragionevolmente recente.

Di queste attività a nome dei soggetti sopra indicati, unici aventi titolo ad ottenere autorizzazioni e concessioni in quanto proprietari, nelle rispettive epoche, dell'immobile, **NON vi è traccia presso i competenti uffici comunali.**



Strumento urbanistico vigente:

Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione G.R. n. 7-3985 del 11/06/2012;
 VARIANTI PARZIALI al P.R.G.C. approvate con deliberazione C.C. n. 7 del 29/04/2015 e con deliberazione C.C n. 4 del 23/02/2018;
 VARIANTE PARZIALE UNESCO approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 25/06/2021;
 Regolamento Edilizio approvato con deliberazione C.C. n. 20 del 08/06/2004;

Si riporta estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Cassine dove si evince che i terreni identificati al foglio 34, mappale 395 e mappale 622, ricadono entrambi in "Zona Agricola"

| Foglio | Mappale | % | Zona di P.R.G.C. |
|--------|---------|----------|--|
| 34 | 395 | 100.00 % | Aree Agricole di tipo E - Art. 10, lettera E |
| 34 | 622 | 100.00 % | Aree Agricole di tipo E - Art. 10, lettera E |



LOTTO UNICO

[Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

DESCRIZIONE

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti a vegetazione spontanea, siti in area collinare del territorio comunale di Cassine, in via Piave frazione Sant'Andrea . I locali si compongono di un ingresso che avviene da scala esterna direttamente in cucina, un piccolo disimpegno, locale bagno e soggiorno con scala salita al piano primo dove sono collocate due camere da letto. E' oltremodo presente un locale sgombero/deposito al piano terra non collegato direttamente all'unità immobiliare principale ma avente un accesso indipendente dall'androne carraio di proprietà esclusiva. Al piano primo è presente un porticato fienile che presenta, alla verifica visiva, opere di recente intervento edilizio (rifacimento solaio). L'accesso a questo locale avviene dal corridoio del piano primo o in alternativa, dall'area esterna con una scala a pioli.

Immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, e non di una stufa a legna posta nel soggiorno al piano terra. E' presente impianto elettrico, e 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.

Per tutti i servizi primari è necessario spostarsi con mezzi propri in quanto non presenti in loco.

Caratteristiche descrittive:

| | |
|------------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: persiane a battente materiale: legno condizioni: da mantenere |
| Infissi interni | tipologia: Finestre e porte/finestre materiale: legno a vetro singolo condizioni: da mantenere |
| Pavimentazione interna | materiale: grès porcellanato condizioni: da mantenere |
| Riscaldamento | Elementi riscaldanti in stufa a legna |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: collegato – non verificabile al momento del sopralluogo |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polibutilene <i>Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, NON è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.</i> |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--|--------------------------|------------------|-----------------|------------------------|
| Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4 | | | | |
| Locali PT – P1 [vani principali]: cucina, bagno, soggiorno, camera, camera | Superficie esterna lorda | 90,00 mq | 100% | 90,00 mq |
| Locali al P1 [vani accessori comunicanti]: portico/fienile | Superficie esterna lorda | 58,00 mq | 50% di 58,00 mq | 29,00 mq |
| Locali al S1 [vani accessori NON comunicanti]: cantina | Superficie esterna lorda | 45,00 mq | 25% di 45,00 mq | 11,25 mq |
| Locali al PT [vani accessori NON comunicanti]: sgombero e androne carraio | Superficie esterna lorda | 58,00 mq | 25% di 58,00 mq | 14,50 mq |
| Totale | | | | 144,75 mq |



| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------|------------------|--------------|------------------------|
| Fg 34 – mappale 395 | Superficie | 240,00 mq | 100% | 240,00 mq |
| Totale | | | | 240,00 mq |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------|------------------|--------------|------------------------|
| Fg 34 – mappale 622 | Superficie | 230,00 mq | 100% | 230,00 mq |
| Totale | | | | 230,00 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 Cassine;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

VALUTAZIONE

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Immobile a uso residenziale Fg 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4 | 144,75 mq | 270,00 € | 39.082,50 € |
| Fg 34 – mappale 395 seminativo | 240,00 mq | 1,00 € | 240,00 € |
| Fg 34 – mappale 622 seminativo | 230,00 mq | 1,00 € | 230,00 € |
| VALORE DEL LOTTO | | | 39.552,50 € |

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 % | 791,05 € |
| Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: 0 % | 0,00 € |
| Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 5 % | 1.977,63 € |
| Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: 7 % | 2.768,68 € |
| Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 0 % | 0,00 € |

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| TOTALE da dedurre pari a | 5.537,35 € |
|---------------------------------|-------------------|



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 34 – mappale 393 sub 4 graffato mappale 393 sub 5 – A/4] - [Fg 34 – mappale 395 seminativo] - [fg 34 – mappale 622 seminativo]

Immobile a uso residenziale e terreni adiacenti

34.015,15 € arrotondato a

34.000,00 €

Alessandria, Maggio 2024

L'Esperto alla stima
Geometra Davide SILVANO

