
Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **153/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Franco Ciparelli
Codice fiscale: CPRFNC48H02G215P
Studio in: VIA GUALA 1 - TORTONA
Email: ciparelli.franco@gmail.com
Pec: ciparelli.franco@pec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via D. Carbone ** - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

***** - piena proprieta' 1/1, Foglio *, Particella **, Subal-
terno *, Scheda catastale presente, Indirizzo via D. Carbone **, Piano S1-T, Comune VILLAL-
VERNIA, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie 61, Rendita € 224,66

2. Stato di possesso

Bene: via D. Carbone ** - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via D. Carbone ** - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via D. Carbone ** - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO

Creditori Iscritti: *****.

5. Comproprietari

Beni: via D. Carbone ** - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: via D. Carbone ** - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via D. Carbone ** - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ALLOGGIO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via D. Carbone ** - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001

Valore complessivo intero: Euro 44.300,00 (*diconsi euro quarantaquattromilatrecento/00*)



Beni in **Villalvernia (AL)**
Località/Frazione
via D. Carbone **

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 10-06-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ALLOGGIO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via D. Carbone **

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

***** - piena proprietà 1/1, Foglio *, Particella **, Subalterno *, Scheda catastale presente, Indirizzo via D. Carbone **, Piano S1-T, Comune VILLALVERNIA, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie 61, Rendita € 224,66

Derivante da:

Atto di compravendita *****, trascritto

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi di proprietà 83,34

Confini:

Nord: altro alloggio condominiale;

Est: cortile condominiale;

Sud: vano scala e altro alloggio condominiale;

Ovest: via Domenico Carbone e vano scala.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel caso specifico, si configurano due tipologie di irregolarità catastali: una di carattere puramente formale consistente nella mancata rappresentazione di una piccola finestra in zona cucina verso il balcone (ora veranda). Chiaramente un errore di rappresentazione nel momento in cui, nell'anno 2008, è stata ripresentata la scheda catastale mancante, dato che l'apertura in questione era presente dall'epoca della costruzione. E come tale, sanabile con la ripresentazione all'Agenzia del Territorio della scheda per "esatta rappresentazione grafica", senza modifica di subalterno.

L'altra irregolarità, di carattere più sostanziale, riguarda la trasformazione del balcone in veranda che sarebbe dovuto essere oggetto di sanatoria precedentemente all'istanza CILA di riqualificazione energetica presentata dal Condominio in data *****, in forza del fatto che l'accesso agli incentivi statali (SUPERBONUS 110%) ha come presupposto la regolarità edilizia dell'immobile.

In realtà, la pratica di sanatoria per la trasformazione del balcone in veranda chiusa non è mai stata (a tutt'oggi) presentata, anche a fronte del pagamento di fattura (emessa dalla Soc. ***** in data 24/05/2022) per redazione della pratica di sanatoria e per la sanzione al Comune (euro 516,00) che l'Esecutato ha regolarmente pagato con bonifici



in tre rate tra il 09 Luglio e il 26 Ottobre 2022.

La pratica di variazione catastale per la trasformazione del balcone in veranda, parte integrante e fondamentale dell'istanza di sanatoria, dovrebbe essere quindi di competenza del Condominio che ha intrapreso a suo tempo le pratiche del 110% e che ha incassato da tempo le menzionate competenze.

Tecnicamente poi, la trasformazione del balcone in veranda chiusa comporta probabilmente una sensibile variazione del valore catastale dell'immobile, oltre che sicuramente una trasformazione in locale di deposito autonomo (C2) della cantina attualmente censita con l'alloggio, in quanto priva di comunicazione diretta con l'alloggio stesso.

Ci si troverà quindi in presenza di due unità immobiliari, con nuovi numeri di subalterno e aggiornata rendita catastale.

Regolarizzabili mediante:

Per la difformità "formale": rappresentazione scheda catastale per esatta rappresentazione grafica per un importo di euro 400, diritti catastali compresi.

Per la variazione "sostanziale" oggetto di sanatoria: presentazione nuove schede all'Agenzia del Territorio con oneri già corrisposti dall'Esecutato.

ripresentazione scheda per esatta rappresentazione immobile: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Siamo a Villalvernia, Comune di poco meno di 900 abitanti, in zona residenziale a ridosso del centro storico, lungo la ex S.S. n. 35 dei Giovi che nel centro abitato prende il nome di via D. Carbone.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: cittadine come Novi Ligure e Tortona, magari non particolarmente importanti, ma sicuramente limitrofe.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: servizio di autolinee da e per Tortona

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

- Trascrizione pregiudizievole:



Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** euro 598,32 come da bilancio consuntivo 2023 in approvazione il giorno 19/06/2024.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** L'importo dovuto dall'Esecutato al Condominio al 31/12/2023 ammonta ad euro *****

Il preventivo delle spese condominiali per il 2024, al 17/06/2024, ammonta ad euro 325,00 come da comunicazione da parte dell'Amministratore.

Millesimi di proprietà: 83,34 millesimi.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**NOTE Indice di prestazione energetica:***Si fa presente che una pratica di riqualificazione energetica SUPERBONUS 110% come quella che ha intrapreso il Condominio "*****", dovrebbe teoricamente concludersi col rilascio ai singoli Proprietari dell'Attestato di prestazione energetica APE risultante a seguito degli interventi. Ovviamente, a fronte della chiusura della CILA, non e' avvenuto nulla di tutto questo, almeno a tutt'oggi.***Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuno**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Titolare/Proprietario:**

***** 1000/1000 proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita a rogito di Not. *****

Continuità delle trascrizioni: Si**7. PRATICHE EDILIZIE:****Numero pratica:** P.E. ***** - CILA prot. *******Intestazione:** ***** Amministratore del Condominio "*****".**Tipo pratica:** Comunicazione Inizio Lavori Asseverata CILA**Per lavori:** MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**Oggetto:** interventi su fabbricato esistente**Presentazione in data** *****In data ***** e' stata protocollata in Comune al n. **** la **comunicazione di fine lavori** della CILA con indicazione data di ultimazione ***** (data che parrebbe poco congruente con quella del protocollo, ma così' sta scritto).**NOTE:***Del fabbricato condominiale, risalente ai primissimi anni '50, non e' reperibile alcuna altra documentazione presso il Comune di Villalvernia.*

La CILA citata riporta testualmente nelle note la dicitura ""fabbricato accatastato nel 1953 e non sono presenti documenti edilizi presso gli archivi comunali""

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella precedente sezione "conformità catastale" si è evidenziata la mancata presentazione, a tutt'oggi, dell'istanza di sanatoria per trasformazione del balcone in veranda chiusa. Sanatoria che la Legge indica come propedeutica all'accesso agli incentivi statali del SUPERBONUS 110% e la cui mancata presentazione lascia qualche perplessità soprattutto alla luce del versamento dei costi della sanatoria effettuato dai singoli proprietari (Esecutato ed altri) dall'anno 2022.

In questa sede non rimane che evidenziare i fatti, trattandosi di una problematica a carico del Condominio che in qualche modo dovrà provvedere, anche sollecitamente, pena il rischio, in sede di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate, della restituzione, magari con gli interessi, dei fondi del 110%.

Possiamo in definitiva affermare che ai singoli Proprietari, nel caso specifico all'Esecutato e agli altri condòmini con verande da regolarizzare, non può essere richiesta, allo stato delle cose, alcuna iniziativa, né onere suppletivo.

Regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di sanatoria al Comune con importi di sanatoria già versati dall'Esecutato.

Descrizione delle opere da sanare: trasformazione di balcone in veranda chiusa.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 - Area residenziale di completamento a capacità insediativa esaurita.
Norme tecniche di attuazione:	Zona B1 - articolo 20 N. di A.
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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal punto di vista urbanistico non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

Siamo al piano rialzato di un fabbricato condominiale formato da due vani scala, 12 alloggi bilocali dimensionalmente tutti uguali distribuiti su tre piani fuori terra, edificato nei primissimi anni '50 per soddisfare le esigenze abitative di chi, a seguito dell'evento bellico, aveva perduto la casa. Un fac simile di edilizia pubblica popolare finalizzata al preciso scopo.

Il condominio ***** e' stato oggetto recentemente di intervento di ristrutturazione SUPERBONUS 110% per riqualificazione energetica, con rivestimento a cappotto delle superfici esterne, installazione di pannelli fotovoltaici per produzione energia elettrica integrativa per i singoli alloggi, nuovi serramenti esterni in PVC, sostituzione caldaie individuali, formazione di impianto di messa a terra condominiale.

Interventi autorizzati con CILA del***** e a tutt'oggi, per la verità, ancora mancanti di qualche intervento di finitura.

L'alloggio in esecuzione, 58 mq. lordi di superficie + mq. 8 di veranda chiusa (ex balcone) si presenta in ottimo stato di conservazione e perfettamente funzionale: zona giorno con angolo cottura, una camera da letto di buona metratura direttamente comunicante con l'ambiente giorno, un bagno piuttosto ridotto in larghezza ma perfettamente attrezzato, la veranda con funzione di utile locale di servizio. Una cantina di 12 mq. al piano seminterrato completa la dotazione distributiva dell'unità immobiliare. Pavimenti in materiale ceramico ben conservati, superfici verticali e orizzontali finite a civile e ben tinteggiate, impianti termico ed elettrico perfettamente funzionanti sono i principali elementi che caratterizzano l'immobile, dove, di originale dell'epoca della costruzione e' rimasto il portoncino di ingresso dalla scala condominiale e i due serramenti tra la zona giorno e la veranda.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **78,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1952

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio "*****" si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, anche grazie agli interventi di riqualificazione energetica 110% (formazione cappotto termico, nuovi serramenti esterni, installazione pannelli fotovoltaici, sostituzione caldaie individuali,



formazione impianto condominiale di messa a terra) interventi a tutt'oggi ancora carenti di qualche opera di finitura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: laterizio e cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura portante di mattoni pieni condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: PVC condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: normale serratura condizioni: sufficiente - originale dell'epoca della costruzione

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative <i>Note: L'impianto elettrico, dotato di salvavita, e' in fase di integrazione con la messa a terra condominiale i cui lavori, alla data del sopralluogo, sono in fase di conclusione.</i>
Energia solare	tipologia: pannelli fotovoltaici utilizzo: produzione energia elettrica condizioni: buone conformità: in fase di collaudo <i>Note: I lavori relativi all'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da utilizzare nei singoli alloggi sono, alla data del sopralluogo, in fase di ultimazione.</i>



Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**rete di distribuzione: **tubi in rame**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **buone**conformità: **non verificata****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<i>L'impianto elettrico, già dotato di salvavita, e' in fase di collegamento all'impianto condominiale di messa a terra e ai pannelli fotovoltaici, nell'ambito dei lavori di riqualificazione energetica 110%.</i>

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	perfettamente funzionante
Potenza nominale	inferiore alle 30.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
VERANDA	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		78,00		78,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Analisi comparativa di immobili simili in zona, tenendo conto anche della quotazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

ALLOGGIO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	58,00	€ 650,00	€ 37.700,00
VERANDA	8,00	€ 500,00	€ 4.000,00
CANTINA	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.700,00
Valore corpo			€ 44.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ALLOGGIO	Abitazione di tipo civile [A2]	78,00	€ 44.700,00	€ 44.700,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.300,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di Registro.

Data generazione:
05-09-2024

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli



Sez. A
Architetto
FRANCO
CIPARELLI
N. 55





FOTO 1

Il Condominio “Carbone” in pieno centro a Villalvernia ove al civico ** si trova l’alloggio in esecuzione. Il condominio (due vani scala, 12 alloggi) e’ stato oggetto di riqualificazione energetica SUPERBONUS 110% con lavori ancora in fase di completamento.



FOTO 2

Il retro del fabbricato, verso il cortile condominiale. Le tende coprono i nuovi serramenti della veranda (originariamente balcone) in analogia con le altre verande visibili in facciata. L’isolamento a cappotto ha interessato anche il parapetto pieno della veranda, sia pure con spessore di isolamento piu’ ridotto.



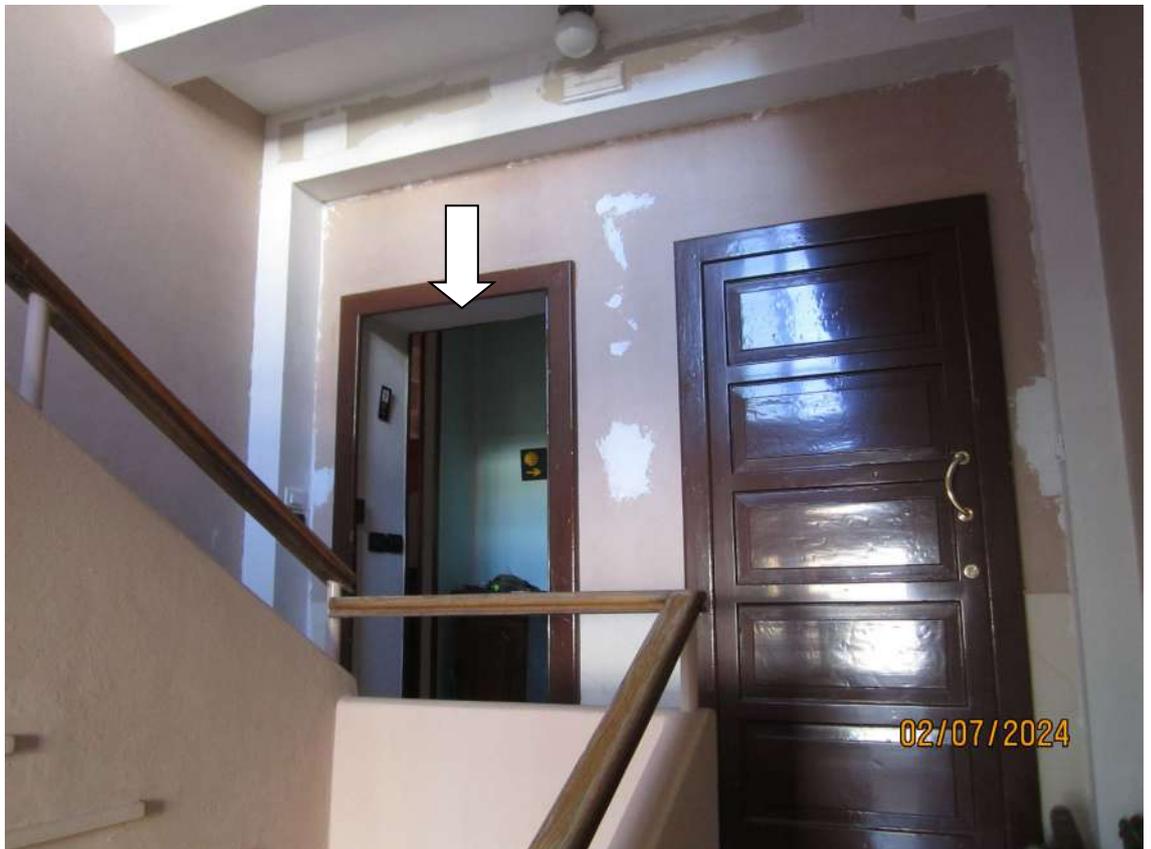


FOTO 3

Il pianerottolo condominiale al piano rialzato dove ha l'accesso l'alloggio in esecuzione. I cassonetti in cartongesso ancora da tinteggiare nascondono l'impiantistica dei pannelli fotovoltaici, ancora in fase di collegamento. Il portoncino in legno di ingresso e' quello originale dell'epoca della costruzione.



FOTO 4

L'ambiente soggiorno-cucina ripreso dalla porta di ingresso. La porta finestra sul fondo conduce alla veranda.





FOTO 5

Il soggiorno ripreso da altra angolazione. A sin. l'angolo cucina. Sul fondo al centro la porta di accesso alla camera da letto.



FOTO 6

Scorcio dell'angolo cucina dell'ambiente giorno, ben attrezzato e funzionale.





FOTO 7

Vista dell'unica camera da letto, piuttosto spaziosa, con finestra che si affaccia su via Carbone.



FOTO 8

Scorcio della veranda dove e' localizzata la caldaia a metano, recentemente sostituita in sede di lavori di riqualificazione energetica. Nella veranda trova posto anche la lavatrice.





FOTO 9

L'ambiente bagno, con doccia tra due pareti murarie "alleggerite" con formelle in vetrocemento colorato, e' ben ristrutturato, perfettamente conservato e funzionante, bene illuminato, ancorche' di larghezza piuttosto ridotta.



FOTO 10

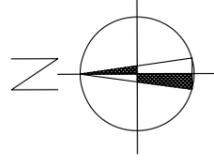
Vista della cantina, di discreta metratura. Ben visibili i mattoni pieni (prodotto "locale" della ex fornace di Villalvernia) con cui sono state eseguite tutte le murature dell'edificio, sia di tipo portante che di semplice divisione.



UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE



PLANIMETRIA CATASTALE

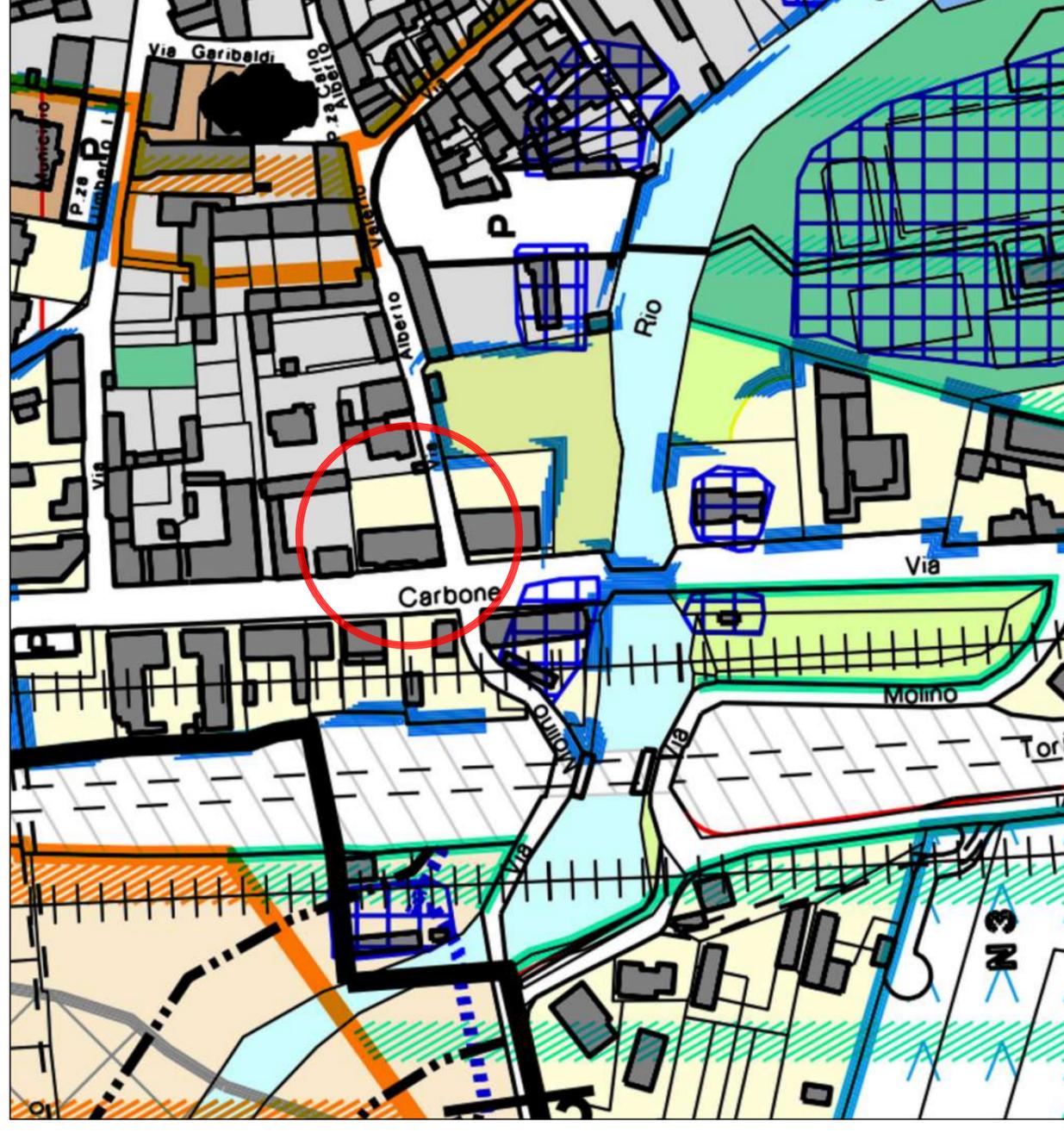
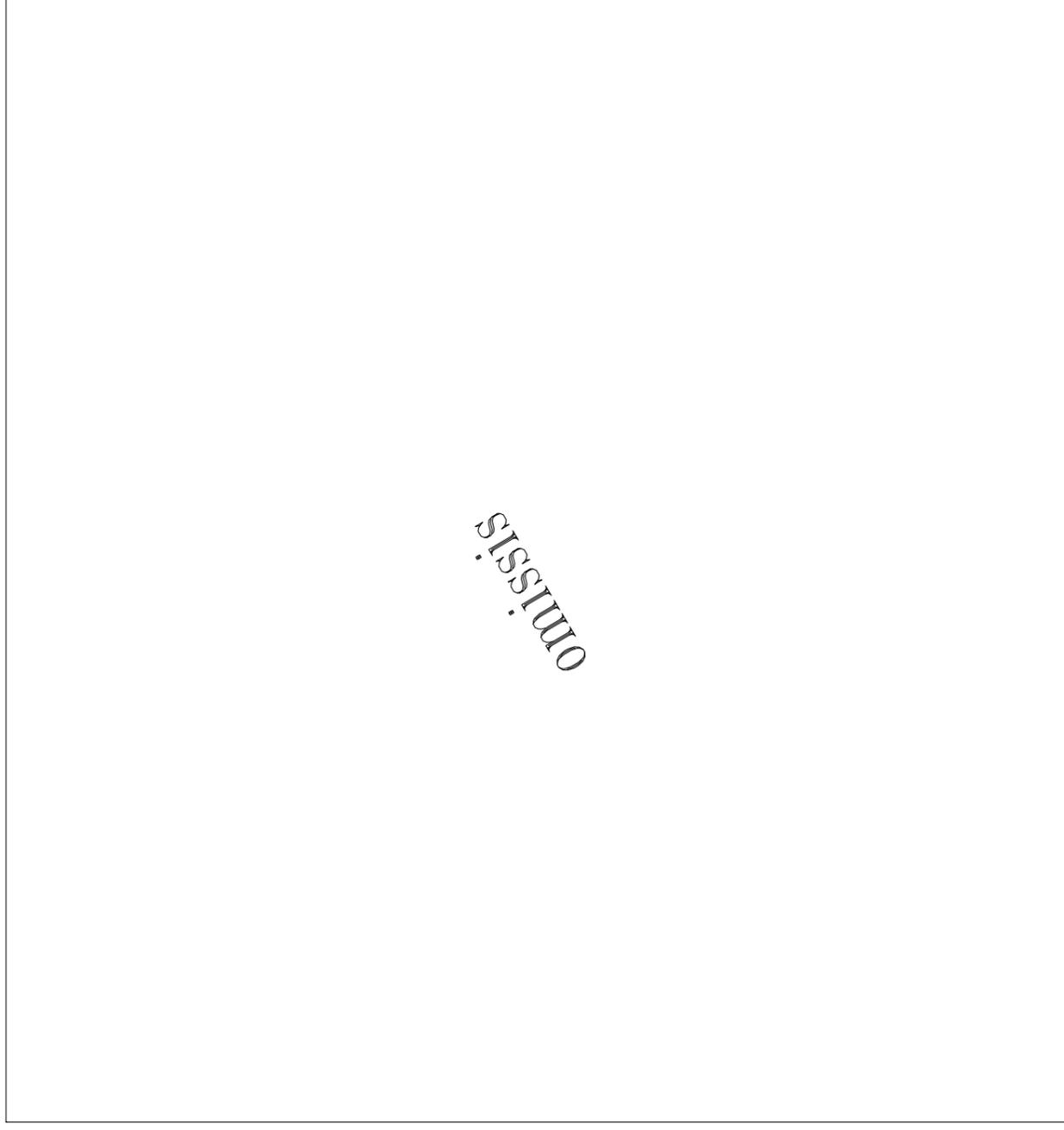


F. * - Mapp. ** sub. * (Cat. A/2)

STRALCIO VIGENTE P.R.G.



Aree residenziali di completamento a capacita' insediativa esaurita (B1) - Art.20

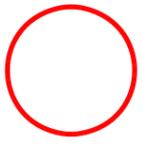
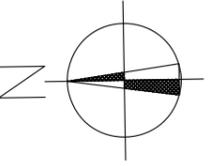


COMUNE DI VILLALVERNA

PLANIMETRIA CATASTALE E DI P.R.G.

Il Tecnico C.T.U.

Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1



UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

COMUNE DI VILLALVERNIA

VISTA SATELLITARE

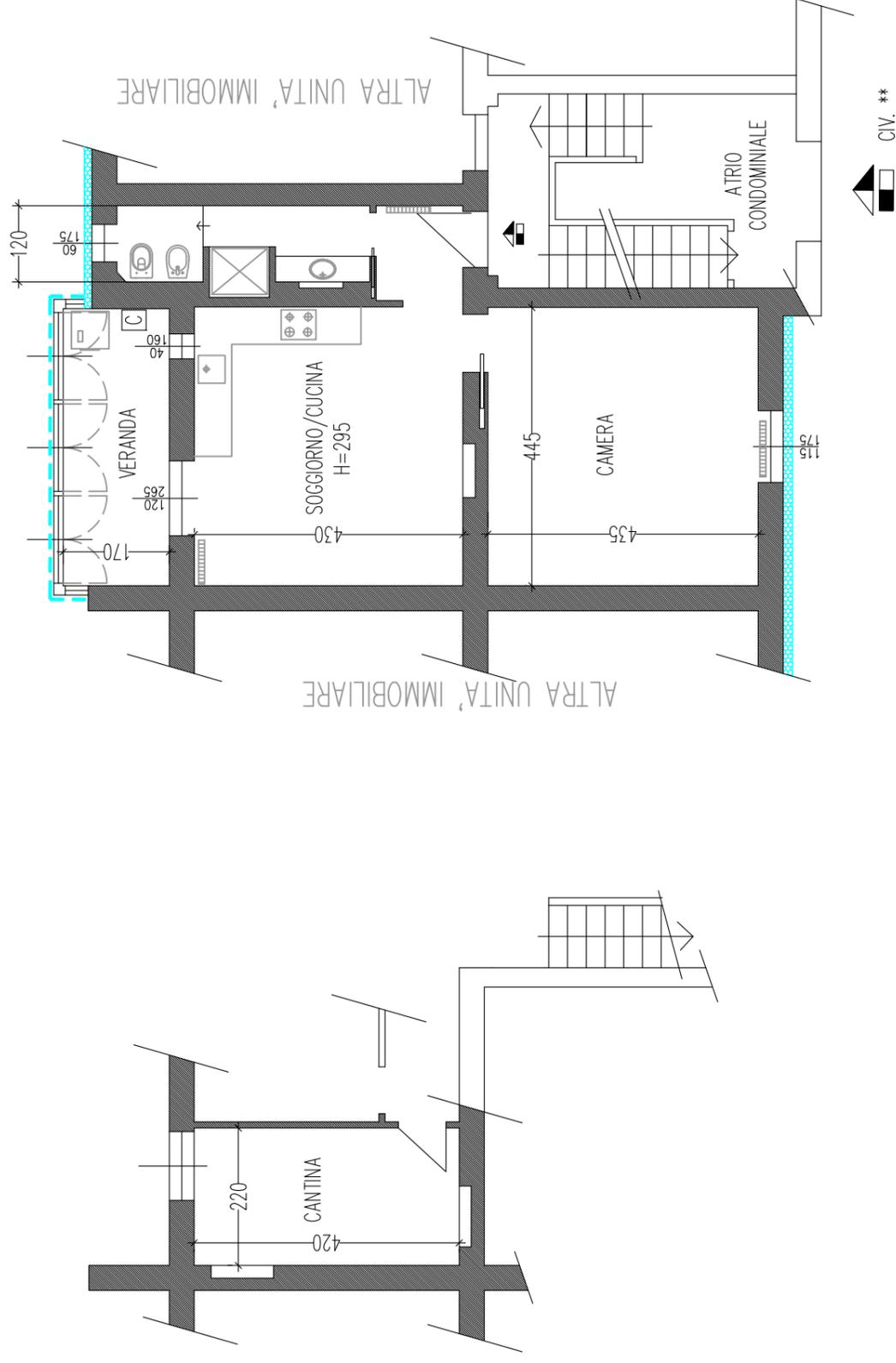
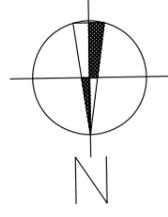
Il Tecnico C.T.U.

Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guada n. 1



LEGENDA

-  ISOLAMENTO A CAPPOTTO cm. 15 ca.
-  ISOLAMENTO PARAPETTO VERANDA cm. 5 ca.
-  TERMOSIFONI IN ALLUMINIO
-  CALDAIA A CONDENSAZIONE A METANO



COMPUTO SUPERFICI

ABITAZIONE	lordi mq.	58
VERANDA	mq.	8
CANTINA	lordi mq.	12

via D. Carbone