



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **TEVERE SPV S.R.L.**

contro: **Pierangelo Rossi**

N° Gen. Rep. **298/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07-05-2024**

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

INTEGRAZIONE RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001, 002, 003, 004, 005, 006

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

Ad integrazione dell'iniziale Rapporto di Valutazione redatto in data 11/03/2024, a seguito nuovo sopralluogo in data 04/03/2025 alla presenza delle Parti, vengono rivisti gli importi di stima dei sei lotti corrispondenti ad altrettante unita' immobiliari ad uso abitativo oggetto di esecuzione, dovuti a problematiche inerenti la gestione delle utenze gas e acqua.

UTENZA GAS – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Per l'utenza gas metano, le unita' abitative, nella situazione attuale, risultano dipendere da un unico contatore (posizionato in fregio a strada vicinale lungo il confine Est della proprieta'- foto n. 4 e 5) in capo all'Esecutato Proprietario del complesso edilizio che, oltre agli alloggi in esecuzione, comprende, come noto, unita' ad uso espositivo ed a laboratorio.

L'originaria caldaia centralizzata per l'intero complesso (foto n. 3) in apposito vano al piano terra del corpo di fabbrica su quattro livelli che incorpora i sei alloggi, precisamente a lato del vano scala, e' stata, in tempi diversi, sostituita da caldaiette singole, per cinque dei sei alloggi in esecuzione: l'alloggio corrispondente al Lotto n. 1 e' l'unico a tutt'oggi ancora allacciato alla caldaia centralizzata, peraltro non piu' funzionante e pertanto privo di riscaldamento.

Anche se la contabilizzazione dei consumi individuali avviene tramite i cinque contatori singoli a valle di quello principale, il rapporto coll'Ente fornitore del servizio si materializza esclusivamente tramite il contatore principale, come detto, in capo all'Esecutato.

Quantomeno curiosa rimane la scelta della posizione di tre dei cinque contatori individuali (foto n. 1 e 2). Sicuramente gestibili solo dall'Esecutato.

La procedura per consentire ai nuovi Proprietari degli alloggi di essere intestatari di un contratto individuale passa attraverso la formale richiesta alla Societa' che gestisce il servizio, la quale concordera' la posizione dei sei contatori individuali ed indichera' gli interventi operativi per gli allacci ai singoli alloggi.

E se tali opere andranno inevitabilmente ad interferire con la proprieta' dell'Esecutato, o di qualche Societa' a Lui facente capo, ci saranno anche normative legali di servitu' di passaggio a garanzia dei diritti dei nuovi Proprietari degli alloggi.

Gli interventi da prevedere riguardano anche la formazione delle canne fumarie per lo smaltimento delle esalazioni di cui attualmente le caldaiette sono sprovviste.

Per l'alloggio del lotto n. 1, oltre alle descritte operazioni che interessano tutte le sei unita' abitative, e' da prevedere anche il distacco delle tubazioni dall'impianto centralizzato con collegamento alla caldaietta individuale di nuova installazione.

UTENZA ACQUA POTABILE

Per quanto riguarda l'utenza acqua, siamo in presenza di un unico contatore (posizionato in pozzetto interrato in fregio anch'esso a strada vicinale lungo il confine Est della proprieta'- foto n. 5) al servizio dell'intero complesso, in capo al Proprietario Esecutato, che provvede in prima persona a ripartire i consumi tra le varie utenze. Nessuno degli alloggi in esecuzione e' dotato di contatore individuale per il controllo degli effettivi consumi.

Anche per questa tipologia di utenza, la procedura per l'intestazione della fornitura ai nuovi Proprietari dipendera' dall'Ente erogatore del servizio al quale andra' formalizzata la richiesta, alla

quale fara' seguito la scelta della posizione del nuovo contatore (unico per i sei alloggi) con le relative operazioni di allaccio che inevitabilmente andranno ad interferire con la proprieta' dell'Esecutato (o di qualche Sua Societa') ma, anche in questo caso, entreranno in gioco diritti di passaggio a tutela.

Gli interventi prevederanno anche il posizionamento di singoli gruppi di misura all'interno degli alloggi per una corretta contabilizzazione di consumi (come peraltro avviene in tutti i fabbricati condominiali) a meno che obbiettive difficolta' di ricerca della tubazione di ingresso ai singoli alloggi, con conseguenti opere murarie, non consiglino l'operazione. In tal caso la ripartizione potra' avvenire su base millesimale.

VALUTAZIONE DEI COSTI

I costi stimati finalizzati all'autonomia delle utenze gas ed acqua per i nuovi Proprietari tengono conto dei diritti da corrispondere agli Enti e delle opere murarie di vario genere necessarie all'interno ed all'esterno del fabbricato.

L'indicazione dei costi sara' differenziata per i cinque alloggi attualmente gia' dotati di caldaia individuale rispetto all'alloggio del Lotto n. 1 che, ancora allacciato all'impianto condominiale, ancorche' non funzionante, ne e' sprovvisto.

In particolare:

per il LOTTO 001 (piano secondo – sub. 10): euro 20.000,00
 per il LOTTO 002 (piano secondo – sub. 11): euro 10.000,00
 per il LOTTO 003 (piano secondo – sub. 12): euro 10.000,00
 per il LOTTO 004 (piano terzo – sub. 13): euro 10.000,00
 per il LOTTO 005 (piano terzo – sub. 14): euro 10.000,00
 per il LOTTO 006 (piano terzo – sub. 15): euro 10.000,00

NUOVA VALUTAZIONE DEI LOTTI IN ESECUZIONE

Alla luce di quanto sopra, si riportano le nuove valutazioni dei singoli lotti in esecuzione:

	valutazione iniziale	valutazione finale
LOTTO 001 (piano secondo – sub. 10):	euro 53.100,00 – 20.000,00 =	euro 33.100,00
LOTTO 002 (piano secondo – sub. 11):	euro 55.000,00 – 10.000,00 =	euro 45.000,00
LOTTO 003 (piano secondo – sub. 12):	euro 29.550,00 – 10.000,00 =	euro 19.550,00
LOTTO 004 (piano terzo – sub. 13):	euro 50.140,00 – 10.000,00 =	euro 40.140,00
LOTTO 005 (piano terzo – sub. 14):	euro 37.150,00 – 10.000,00 =	euro 27.150,00
LOTTO 006 (piano terzo – sub. 15):	euro 26.300,00 – 10.000,00 =	euro 16.300,00

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli

ASTE
GIUDIZIARIE®
Architetto, Pianificatore, Valutatore
Sed. A
FRANCO
CIPARELLI
N. 298
14-10-2023



FOTO 1 – Tre dei cinque contatori individuali del gas, a valle del contatore principale, sono collocati a oltre 6 metri di altezza da terra, accessibili solo con elevatore.



FOTO 2 – Dettaglio dei tre contatori gas della foto precedente. Altri due sono collocati in prossimità delle caldaie individuali di riferimento. Un solo alloggio e' ancora collegato all'impianto centralizzato originario, non funzionante, e pertanto privo di riscaldamento.

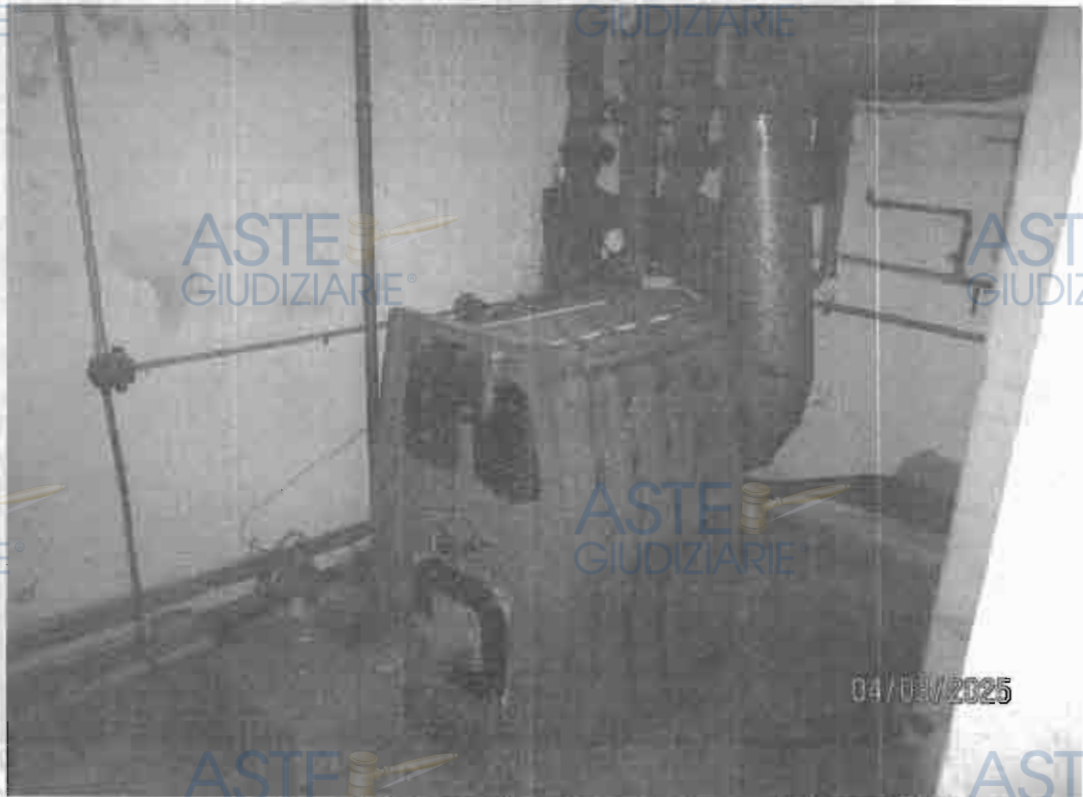


FOTO 3 – Dettaglio della caldaia originaria, unica per tutte le unita' immobiliari dell'intero complesso. Allo stato attuale non risulta essere funzionante.



FOTO 4 – Il complesso visto dal retro, fronte Est, con indicata la posizione dei contatori, al limite della proprieta', lungo una strada vicinale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 5 – La strada vicinale su cui si affaccia il fronte Est del complesso. In primo piano il pozzetto interrato per il contatore dell'acqua. Incassato nella recinzione, il contatore gas.

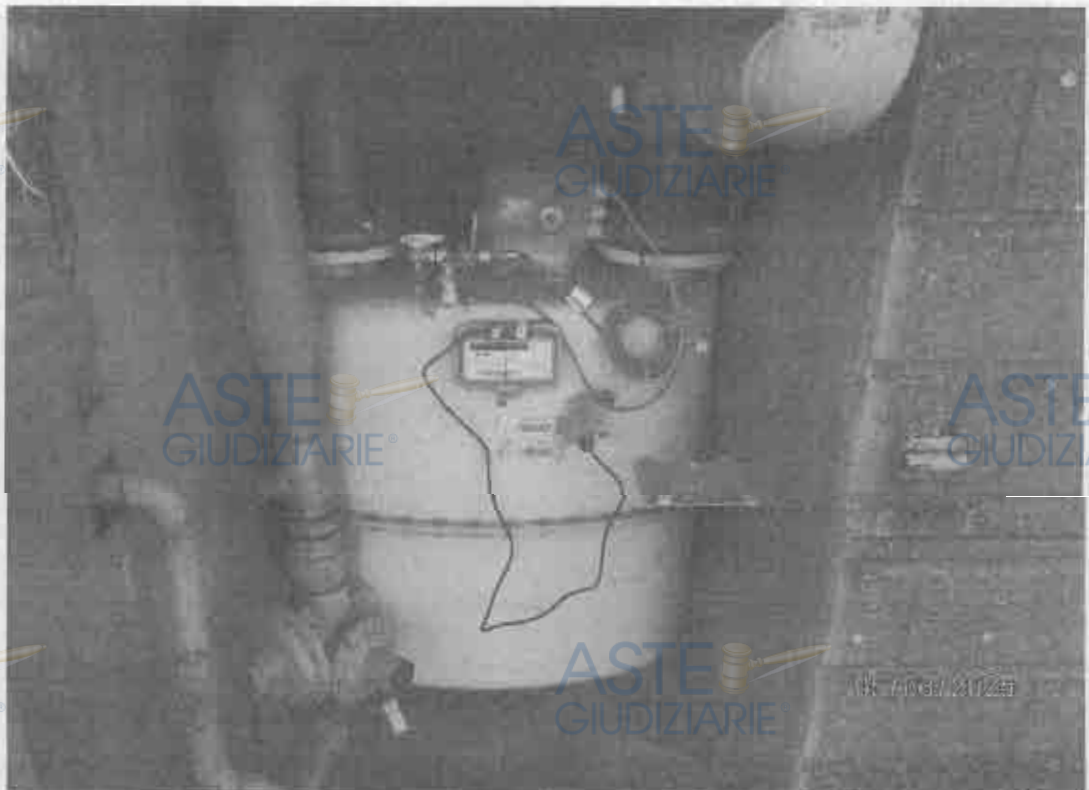
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 6 – Dettaglio del contatore gas, unico per l'intero complesso (abitazioni, esposizione, laboratorio)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 7 – Dettaglio del pozzetto dove e' posizionato il contatore dell'acqua, unico per l'intero complesso.