



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **314/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

03 Luglio 2024 - ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. ELISABETTA BIANCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 - Unità di civile abita-
zione condominiale**

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo

Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L

Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme

Telefono: 0144 322775

Fax: 0144 322775

Email: studiotechnicogrillo@virgilio.it

Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it





1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandria c.n. 190 - Strevi (AL) – 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione condominiale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Strevi (AL) 15019 – Via Alessandria c.n. 190, piano 1, interno 5

Fg. 10 mappale 39 subalterno 6

Categoria A/2 classe 3, consistenza: vani 4,00; R.C. €. 351,19



– proprietà esclusiva 1000/1000



2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandria c.n. 190 - Strevi (AL) – 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione condominiale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandria c.n. 190 - Strevi (AL) – 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione condominiale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandria c.n. 190 - Strevi (AL) – 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione condominiale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Bene: Via Alessandria c.n. 190 - Strevi (AL) – 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione condominiale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale condominiale

NESSUNO



6. Misure Penali

Bene: Via Alessandria c.n. 190 - Strevi (AL) – 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione condominiale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandria c.n. 190 - Strevi (AL) – 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione condominiale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alessandria c.n. 190 - Strevi (AL) – 15019

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione condominiale

Corpo: Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Valore complessivo intero: 40.000,00

Beni in Strevi (AL)
Via Alessandria c.n. 190

Lotto: 1 - Unità di civile abitazione condominiale

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

Data di presentazione: 31-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità di civile abitazione residenziale condominiale.

Abitazione di tipo civile [A2]

sito in Strevi (AL) 15019, Via Alessandria, c.n. 190

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Strevi (AL) 15019 – Via Alessandria c.n. 190, piano 1, interno 5

Fg. 10 mappale 39 subalterno 6

Categoria A/2 classe 3, consistenza: vani 4,00; R.C. €. 351,19

Derivante da:

NCEU: Fg. 10 mappale 39 sub. 6:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

NCT: Fg. 10 mappale 39:

Aggiornamento n. 4 del 05/09/1989: E.U. di mq. 1.296,00 derivante dalla soppressione dei mappali 38, 39, 40 374 del Fg. 10.

NCT: Fg. 10 mappale 39:

impianto meccanografico del 20/06/1984: seminativo di mq. 160,00

Confini:

A Nord: altra U.I.U.

A Ovest: vuoto su area condominiale

A Sud: altra U.I.U.

A Est: vano scala condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Nulla da segnalare in difformità tra lo stato accertato dei luoghi in sito e quanto dichiarato relativa al censimento catastale attuale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione residenziale, posto al piano primo di fabbricato condominiale di civile abitazione, elevato a 3 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto non abitabile, facente parte di complesso residenziale ubicato nella zona periferica del Comune di Strevi, costituito da più edifici multipiano sempre a destinazione abitativa, con viabilità interna, parcheggi esterni riservati e servizi di pubblica utilità (piscina comunale, verde attrezzato, aree deposito spazzatura, ecc.).

Il complesso è direttamente comunicante con la strada pubblica, con accesso esclusivo regolamentato da varco automatizzato (sbarra a comando remoto).

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili a rogito di Tribunale di Alessandria in data 30/11/2023 ai nn. 5862/2023;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/12/2023 ai nn. 5639/4684;

Note: Immobili interessati: NCEU: Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 39 sub. 6

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa / riscossione attiva

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da:

Ruolo e avviso di addebito esecutivo a rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 07/06/2018 ai nn. 3406/5718;

Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 08/06/2018 ai nn. 2494/249;

Importo ipoteca: € 51.466,80 - Importo capitale: € 25.733,40;

Note: Immobili interessati NCEU: Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 39 sub. 6.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa / riscossione attiva

a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo a rogito di EQUITALIA SUD s.p.a. in data 05/04/2016 ai nn. 1354/5716;

Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 05/04/2016 ai nn. 1223/134;

Importo ipoteca: € 123.205,54 - Importo capitale: € 61.602,77;

Note: Immobili interessati NCEU: Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 39 sub. 6.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 20/12/2005,

a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele, con studio in Acqui Terme in data 03/03/2003 ai nn. 133360;

Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 14/03/2003 ai nn. 1349/244;

Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 50.000,00;

Note: Immobili interessati

NCEU: Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 39 sub. 6

Annotazione di cancellazione totale presentata in data 20/12/2005 - reg. gen. 6873 reg. part. 964.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità di civile abitazione residenziale condominiale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Situazione debitoria nei confronti del Condominio,

Gestioni di esercizio fino al 31/05/2024: **€ 1.475,67**

Vedasi comunicazione Amministratore pro-tempore allegata

Millesimi di proprietà: Non specificato

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:

In relazione alla particolare destinazione d'uso e rifiniture allo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta essere dotato di l'impianto di riscaldamento interno ai locali, e quindi assoggetto alla predisposizione della certificazione energetica a sensi del D.L.vo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo

29/12/2006 n. 311 ed ulteriori modifiche nonché ex Lege Regione Piemonte n. 13 del 28/05/2007. Costi professionali per predisposizione Attestazione Prestazione Energetica ed inserimento su circuito SICEE: €. 350,00.

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: dal 30/12/1994 al 21/10/2010

[REDACTED]
proprietario esclusivo per la quota di 500/1000;

[REDACTED]
proprietario esclusivo per la quota di 500/1000.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio GARBARINO Gabriele con studio in Acqui Terme, in data 30/12/1994, ai nn. 61722/5175; trascritto a Acqui Terme, in data 17/01/1995, ai nn. 226/188.

Note:

Immobile interessato:

NCEU: Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 39 sub. 6

I [REDACTED] diventano proprietari esclusivi per la quota di 500/1000 cadauno per acquisto fattone dalla [REDACTED]. La vendita in oggetto è stata convenuta a corpo e da ricompreso tutti i diritti, le accessioni, pertinenze e servitù inerenti gli immobili, nonché qualsivoglia afferente relativa quota di condominiale comproprietà di enti comuni per legge, uso, consuetudine e destinazione per Regolamento di Condominio, espressamente concernendo gli enti e diritti tutti così e come dalla cedente già acquistati con rogito Notaio E. Cassinelli in data 17/02/1983 repert. 46796/9379 cui si rinvia per migliore individuazione negoziale e per quant'altro nello stesso convenuto, precisato o richiamato, e con precisazione che la detta vendita ha ricompreso altresì ogni e qualsivoglia afferente ulteriore quota di condominiale comproprietà degli enti resi condominiali anche posteriormente al richiamato titolo id acquisto.

Titolare/Proprietario: dal 21/10/2010 al 18/09/2015

[REDACTED]
Nudo proprietario per 1000/1000;

[REDACTED]
usufruttuario per la quota di 500/1000;

[REDACTED]
usufruttuario per la quota di 500/1000.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio MUSSA Giuseppe con studio in Alessandria, in data 21/10/2010, ai nn. 123829/34911; trascritto ad Alessandria, in data 02/11/2010, ai nn. 5000/3465.

Note:

Immobile interessato:

NCEU: Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 39 sub. 6

Il [REDACTED] diventa nudo proprietario per la quota di 1000/1000 per acquisto fattone [REDACTED]. Si richiamano tutte le pattuizioni anche di natura obbligatoria, le condizioni, le servitù e le riserve contenute e/o richiamate nell'atto a rogito Notaio Garbarino Gabriele

di Acqui Terme in data 30/12/1994 repert. 61722/5175 trascritto in Acqui Terme il 17/01/1995 ai nn. 226/188 e come meglio, quanto in oggetto risulta graficamente rappresentato nella planimetria allegata all'atto che si trascrive. I [REDACTED] hanno riservato espressamente a loro favore il diritto di usufrutto, con diritto di reciproco accrescimento, sull'unità immobile di cui sopra.

Titolare/Proprietario: dal 18/09/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio MUSSA Giuseppe con studio in Alessandria, in data 18/09/2015, ai nn. 131561/39662; trascritto ad Alessandria, in data 29/09/2015, ai nn. 3400/2606.

Note:

Immobili interessati NCEU: Comune di Strevi: FG. 10 mappale 39 sub. 6

Il Sig. [REDACTED] è divenuto unico ed esclusivo proprietario dell'U.I.U. di cui sopra per effetto dell'atto di vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto a rogito Notaio MUSSA in data 21/10/2010 repert. 123829. L'immobile è stato trasferito in usufrutto con pertinenze, accessioni, fissi ed infissi, comunioni, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti e con tutte le pattuizioni anche di natura obbligatoria, le condizioni, le servitù e le riserve contenute e/o richiamate negli atti a rogito Notaio Mussa in data 21/10/2010 repert. 123829 / 34911 trascritto ad Acqui Terme in 02/11/2010 ai nn. 5000/3465 e con atto rogito Notaio Garbarino Gabriele di Acqui Terme in data 30/12/1994 repert. 61722/5175 trascritto in Acqui Terme il 17/01/1995 ai nn. 226/188

Per quanto sopra si dichiara la continuità delle trascrizioni

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Numero pratica: Licenza edilizia n. 33/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione complesso edilizio composto da n. 11 fabbricati per abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/05/1974 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria 2/86/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: variazioni prospettiche per modifica aperture esterne relative al fabbricato

Oggetto: Denuncia in sanatoria per opere eseguite

Presentazione in data 04/02/1986 al n. di prot. 324

Rilascio in data 16/05/1998 al n. di prot. 2/86/02

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 3 del 10/04/2012
Zona omogenea:	B2 aree residenziali - art. 35 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio Nome Tecniche Attuazione allegate

Note sulla conformità: nessuna**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

di cui al punto

Unità di civile abitazione residenziale condominiale

Trattasi di unità immobiliare posta in piano primo sottostrada di fabbricato condominiale, costruito in epoca non recente - anni '70 - elevato a 3 piani fuori terra oltre che ad un piano sottotetto accessibile esclusivamente per semplice ispezione / manutenzione della copertura, ed un piano seminterrato. Il fabbricato è posto nella fascia periferica del concentrico del Comune di Strevi, in area residenziale con scarsa presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze e servizi pubblici.

L'accesso all'area residenziale viene praticato direttamente dalla sede stradale pubblica di Via Alessandria, corrente sul Fronte Est dell'insediamento.

In dettaglio, il fabbricato condominiale è realizzato con struttura portante verticale C.A.; solaio interpiano in latero-cemento; tetto di copertura con orditura in travature di legno e soprastante manto in tegole; tamponamenti perimetrali in mattoni di laterizio, con rifinitura superfici esterne in vista, mediante intonacatura e soprastante tinteggiatura; serramenti androne e vano scala in intelaiatura metallica e vetri; non risulta la presenza di nessuna tipologia di isolamento termico addossata alle superfici delimitanti l'involucro perimetrale del fabbricato.

Nello specifico, per quanto alla U.I.U. oggetto di stima, l'accesso viene praticato dal ballatoio comune del vano scala posto a quota piano attraverso portoncino caposcala blindato; l'U.I.U. immobiliare risulta essere composta da ampia zona ingresso / soggiorno e cucina ambe due comunicanti con balcone pertinenziale, dispensa, bagno e camera con ulteriore balconcino pertinenziale esclusivo. Per quanto alle rifiniture interne: pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di grès, intonaci e tinte sulle pareti sia verticali che orizzontali per le porzioni non rivestite; serramenti interni in legno ciechi a battente, esterni in intelaiatura di PVC e vetrocamera, con tapparelle avvolgibili e dotazione di zanzariere per quanto ai serramenti prospettanti sui balconi. Dotazione impianti: luce - forza per prese e punti luce con interruttore generale di comando, impianto adduzione gas - metano per blocco cucina e generatore impianto riscaldamento autonomo (caldaia a condensazione posta nel locale cucina con scarico esalazione sul balcone attiguo), batterie radianti in ghisa con termovalvole ed unità di contabilizzazione consumi; apparecchiature igienico sanitarie comuni a servizio del locale bagno (lavabo a colonna, vasca, wc con cassetta di cacciata esterna a zaino, bidet).

Superficie complessiva lorda unità civile abitazione di circa mq 68,00

Superficie complessiva terrazzi / balconi pertinenziali: mq. 10,00

1. Quota e tipologia del diritto**MONTEMAGNO Daviso,**

- Piena proprietà 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno**Condizioni generali dell'immobile:**

Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Al fine della riattivazione dei requisiti minimi per la destinazione a civile abitazione, necessità l'attuazione di modesti interventi di ripristino delle rifiniture superficiali dei locali per l'eliminazione di screpolature sulle muratura di tramezza e conseguente rinnovo delle tinteggiature; si rende nel contempo necessario procedere alla verifica e revisione degli impianti a servizio dei locali specie per quanto alla funzionalità e conformità alle vigenti disposizioni di legge, del caldaia autonoma menzionata in precedenza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali di abitazione in piano primo	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
Balconi pertinenziali	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
		78,00		71,00

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: II-2023

Zona: Strevi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 760

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

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Strevi. I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze per quanto riguarda i fabbricati di pari destinazione e condizione, nonché le attuali difficoltà di commercializzazione dei beni immobili stessi sul mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme, Alessandria;

Uffici del registro di Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Strevi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Semestre II - 2023

Provincia di Alessandria

Comune di Strevi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Periferia residenziale

Tipologia: Unità di civile abitazione residenziale;

valore unitario MAX: €/mq. 540,00;

valore unitario MIN: €/mq. 360,00;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari locali - riviste di settore - annunci di vendita immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Unità di civile abitazione residenziale condominiale. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali di abitazione in piano primo	68,00	€ 650,00	€ 44.200,00
Balconi pertinenziali	3,00	€ 250,00	€ 750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.950,00
Valore corpo			€ 44.950,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità di civile abitazione residenziale condominiale	Abitazione di tipo civile [A2]	71,00	€ 44.950,00	€ 44.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Deprezzamento per ripristino rifiniture interne locali	€ -4.600,00
Predisposizione Attestazione Prestazione Energetica	€ -350,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.000,00
---	-------------

Acqui Terme, 24/05/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

Fabrizio Grillo

