

TRIBUNALE DI BRESCIA**Sezione quarta civile****Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni**

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 182/2024

SOGGETTO DEBITORE:

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa ANGELINA AUGUSTA BALDISSERA

LIQUIDATORE:

Dott. ANDREA PAGANI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO
DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA
UBICATI NEL COMUNE DI CASTELLAZZO BORMIDA (AL)****Premesse generali**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici al n. 875 del Tribunale Ordinario di Brescia, con studio professionale ubicato in comune di Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it - pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it - tel 0302780783) è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe, dal Liquidatore, dott. Andrea Pagani, che indicava il mandato e il contenuto dell'incarico nel passaggio testuale di seguito riportato:

"... al fine di procedere alla stima degli immobili inventariati siti nei comuni di San Zenone al Po (PV) e Castellazzo Bormida (AL)."

Precisazione preliminare

Il presente elaborato peritale ha per oggetto la risposta al quesito, come appena più sopra formulato, unicamente per i beni caduti nella Procedura consistenti in lotto edificabile con sovrastante fabbricato al rustico in comune di Castellazzo Bormida (AL).

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, compresi l'ispezione diretta degli immobili da stimare e l'accesso agli uffici pubblici, in particolare presso il comune competente, per l'acquisizione delle informazioni utili all'accertamento della situazione urbanistico-amministrativa dei beni in esame, oltre alle visure ipotecarie e catastali per la determinazione dei diritti reali spettanti al Debitore in base agli atti pubblicati, il sottoscritto rilascia la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 3 – VILLA AL RUSTICO A CASTELLAZZO BORMIDA (AL).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	4
§ 3.2.1 – Dati stereometrici e determinazione della superficie commerciale ai fini estimativi.....	5
§ 3.3 – Stato di possesso.....	5
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa e conformità catastale.....	5
§ 3.4.1 – Provvedimenti autorizzativi.....	6
§ 3.4.2 – Conformità edilizia.....	7
§ 3.4.3 – Conformità catastale.....	7
§ 3.4.4 – Previsioni urbanistiche.....	7
§ 3.4.5 – Vincoli storico-artistici.....	8
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	8
§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	10
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	11

* * * * *

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva del valore di mercato e del prezzo di base d'asta degli immobili caduti nella Procedura in epigrafe.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
QUOTA DI 1000/1000 DI LOTTO EDIFICABILE CON EDIFICIO AL RUSTICO IN CASTELLAZZO BORMIDA (AL)	Villetta unifamiliare al rustico	260,00	€ 135,90	€ 35.334,00
	PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 134,62	€ 35.000,00

Assunzioni relative alle consistenze ai fini estimativi

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e cioè:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento;

la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo;

e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, esistenza di impianti comuni e di servitù, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che la vendita degli immobili oggetto di stima debba avvenire **in UN UNICO LOTTO** come da tabella riepilogativa inserita nel successivo paragrafo 2 (§ 2).

§ 3 – VILLA AL RUSTICO A CASTELLAZZO BORMIDA (AL)

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà del lotto edificabile con sovrastante edificio residenziale al rustico in comune di Castellazzo Bormida (Al), individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
CASTELLAZZO BORMIDA(AL) VIA CASTELSPINA Piano T-1	29	712		Cat.F/3			Euro:

Al Catasto Terreni il mappale 712 risulta “Ente Urbano” di mq 774.

Per una migliore identificazione e visualizzazione della ubicazione dei beni in esame si inserisce appena di seguito un estratto della mappa del Catasto Terreni.

Si precisa che dalle visure catastali effettuate telematicamente non è stata reperita nell’archivio meccanografico alcuna planimetria catastale rappresentativa dei beni, ma nemmeno un elaborato planimetrico (con relativo elenco subalterni) che è solitamente il documento di riferimento per beni censiti “in corso di costruzione” come quello in esame (cat. F/3).



Confini del lotto da nord in senso orario: mapp. 721 del Fg. 29, mapp. 723, mapp. 728, mapp. 711, mapp. 713.

§ 3.2 – Descrizione sintetica

I beni in esame consistono in una villetta isolata in corso di costruzione ubicata nella zona sud del centro abitato del comune di Castellazzo Bormida, comune di media importanza (circa 4.500 abitanti) della provincia di Alessandria, dal cui capoluogo dista circa km 11.

Attualmente si può accedere al lotto in esame passando da un percorso in terra battuta che si diparte da vicolo Salvator Allende, sotto la cui sede, asfaltata, vi sono le principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc.).

Questo rappresenta un handicap non da poco, poiché il completamento delle opere di urbanizzazione di quello che era un unico comparto è ben lungi dall'avvenire e anche dai colloqui e confronti avuti con il Comune non è chiaro chi debba provvedervi.

Ai fini estimativi si considerano da sostenere pro-quota tali opere mancanti.

La costruzione non è terminata per quanto concerne tutte le finiture e gli impianti.

Non risulta accessibile poiché le finestre e le porte, evidentemente per impedire l'accesso, sono state bloccate.

Dalla documentazione urbanistico edilizia che è stato possibile consultare mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico si evince che trattasi di casa unifamiliare sviluppantesi su tre livelli di piano, di cui due fuori terra.

A piano terra la distribuzione interna prevede la realizzazione dei seguenti vani: cucina, soggiorno con portichetto esterno, disimpegno, scala di collegamento al piano camera, ripostiglio

e bagno.

Completa il piano un'autorimessa con servizio igienico.

Al piano superiore gli spazi progettati sembra non abbiano l'altezza sufficiente per essere destinati alla permanenza continuativa di persone, quantomeno nella loro totalità, e si configurano quindi come accessori.

Trattasi di una zona sottotetto, mansardata, che risulta prevista suddivisa in quattro locali con altezze anche molto diverse tra loro e un ripostiglio.

Il piano interrato è previsto invece come un unico vano open space.

Le strutture del fabbricato appaiono solide, ben dimensionate e, da un esame visivo dall'esterno, prive di evidenti segni di dissesto.

Il lotto è ben definito e delimitato da muretti di recinzione, privi comunque di inferriate e cancelli.

Ai fini estimativi tutte le finiture generali vengono considerate in uno stato di conservazione e di manutenzione scadente, mentre quelle interne (in mancanza della possibilità di accesso diretto) vengono considerate inesistenti e quindi al rustico.

L'area lasciata libera dalla costruzione è incolta e priva di pavimentazione che definisca i passaggi pedonali e carrai.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

§ 3.2.1 – Dati stereometrici e determinazione della superficie commerciale ai fini estimativi

Le consistenze calcolate facendo riferimento alla documentazione reperita dall'accesso agli atti presso l'U.T.C., utilizzando i coefficienti di ragguaglio dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, applicati dallo scrivente tenendo opportunamente conto della situazione reale del caso di specie, corrispondono ad una superficie commerciale da utilizzare ai fini estimativi pari a **mq 260**.

§ 3.3 – Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi eseguiti i beni sono risultati non utilizzati, sostanzialmente in uno stato di abbandono, e sono da ritenere comunque nella piena disponibilità della Procedura.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa e conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Quanto indicato nel presente paragrafo si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici interpellati, in particolare dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità di quanto relazionato, in particolare in merito a eventuali difformità e alla necessità di regolarizzazione e dei relativi oneri, è strettamente legata alla completezza e alla correttezza degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della conformazione perimetrale dell'unità non essendo stato possibile accedere internamente ai beni;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze).

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo dell'unità.

§ 3.4.1 – Provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato in esame fa parte di un comparto soggetto a piano attuativo e regolato dalla "CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 3.12" che si allega alla presente con il n. 3 e alla quale si rimanda, poiché l'assegnatario deve essere edotto degli obblighi convenzionali, a rogito del notaio Luciano Mariano rep. 89212/9849 del 30.05.2002, trascritta a Alessandria il 24.06.2002 ai nn. 4909/3298.

In particolare si evidenzia che il Comune con sua comunicazione del 29.02.2016, che si allega alla presente col n. 2, ha precisato tra le altre cose che i proprietari dei lotti di cui alle particelle 712 (in esame), 728, 721, 722, 735, 736:

"...dovranno farsi carico, in solido, anche del completamento delle opere di urbanizzazione ancora da ultimare...".

Di detti costi da sostenere, considerati indicativamente pro-quota, si terrà opportunamente conto in fase di valutazione dei beni, in termini di minor valore.

Il complesso immobiliare in esame è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

1. Concessione Edilizia n° 1063/2003 del 01.02.2003 per costruzione "EDIFICIO RESIDENZIALE – AMBITO 3.10 SUB. B – LOTTO 3 – TIPOLOGIA F";
2. Permesso di Costruire n° 1343/2004 del 08.06.2004 per "CONC. 1063 DEL 01/02/2003: RINNOVO – lotto 3 – tipologia F";
3. Permesso di Costruire n° 1660/2006 del 09.03.2006 per "VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1343/2004";
4. Permesso di Costruire n° 2068/2009 del 14.04.2009 per "VILLETTA UNIFAMILIARE – AMBITO 3.12/B – LOTTO N. 3 – RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 1660/2006 CON OPERE DI VARIANTE INTERNE";
5. Permesso di Costruire n° 3331/2018 del 20.03.2018 per "SANATORIA EX ART. 36 D.P.R. 380/2001 E S.M.I. - VILLETTA UNIFAMILIARE E RELATIVO BOX AUTO RICADENTE NEL P.E.C. 3.12 B – LOTTO 3, TIPOLOGIA F".

Relativamente al provvedimento di cui al punto 5 si è rilevata l'esistenza di una fideiussione di soggetto terzo a garanzia dell'importo ancora da corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione pari a € 46.405,05.

Dall'accesso agli atti eseguito è emerso che il Comune ha concesso una proroga, al momento fino al 18.03.2026, per il pagamento degli oneri dovuti e di cui sopra.

Di detti costi, considerando cautelativamente che della fideiussione esistente non potrà avvalersi il futuro assegnatario dei beni, si terrà opportunamente conto in fase di valutazione dei beni.

Gli estratti delle pratiche suesposte, a titolo indicativo e non esaustivo, vengono allegati alla presente con il n. 1.

§ 3.4.2 – Conformità edilizia

Non è stato possibile effettuare un rilievo interno al fabbricato, per cui le considerazioni relative alla conformità possono solamente riguardare le dimensioni esterne, rilevate comunque “a campione”, che sono risultate coerenti con quelle autorizzate a meno di alcune differenze rientranti nelle tolleranze di legge.

Si sottolinea come l'immobile sia stato oggetto di specifica pratica di sanatoria, come già detto in precedenza (anche se non è ancora conclusa dal punto di vista dell'iter burocratico in quanto manca il saldo degli oneri concessori dovuti).

§ 3.4.3 – Conformità catastale

Al momento non è possibile scaricare dall'archivio meccanizzato dell'AdE alcun documento rappresentativo dei beni, non è quindi possibile procedere ad alcuna considerazione in merito alla conformità catastale.

Allo stato attuale si ritiene necessario procedere alla presentazione di una pratica c.d. “Doc.fa” di accatastamento del bene prima del suo trasferimento.

§ 3.4.4 – Previsioni urbanistiche

Nel vigente strumento urbanistico comunale il lotto in oggetto è individuato in zona “**C – Aree libere per nuove edificazioni di tipo C – soggette a SUE**” normata dagli art. 8, 9, 10, 16 e 17 delle N.T.A.

Il Comune di Castellazzo Bormida è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale, approvato con D.G.R. n. 144-36559 del 01/08/1984.

Con Deliberazione di Consiglio n. 33/2025 in data 18/12/2025 è stata adottata la proposta tecnica del progetto preliminare relativa alla variante generale per il nuovo piano regolatore comunale.

Le norme vigenti e cogenti al momento della stesura della presente relazione consentono l'ultimazione dei lavori di finitura della villetta in esame.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito dedicato.

§ 3.4.5 – Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Metodologia di stima

Ovviamente non esiste un mercato rilevabile e significativo per un immobile nelle condizioni in cui si trova il *subject*, pertanto si è ritenuto di effettuare la ricerca di mercato per beni simili (case unifamiliari) ubicate nelle immediate vicinanze, poi anche in tutto il foglio 29 e in un intorno di km 1, in un arco temporale di 36 mesi.

Infatti per quanto concerne i beni in esame, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato, ossia il loro probabile valore attuale di mercato, si ritiene di elaborare un giudizio estimativo basato sul criterio del "valore di trasformazione", determinato cioè come differenza tra il valore di mercato dopo un processo di valorizzazione ed il costo necessario per valorizzarlo.

b) Procedimento di stima dei beni

Determinazione del probabile valore finale del bene trasformato

Sono stati reperiti quattro atti di compravendita per beni con caratteristiche tipologiche e di consistenza simili al *subject*, di cui uno solo effettivamente considerabile come "comparabile" (gli altri avevano per oggetto diritti reali parziali o i beni erano in condizioni molto diverse da un bene finito e di recente).

Il trasferimento riguarda un'abitazione adiacente al *subject* compravenduta a fine novembre 2021 ad un prezzo di € 1.400,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2006 e ampliato nel 2013, per cui si ritiene di applicare un incremento del 10% al prezzo trovato per la determinazione del probabile valore a nuovo che corrisponde, arrotondato, a **€/mq 1.650,00, applicabile alla superficie commerciale**, che nel caso del *subject* è stata calcolata in mq 260 (ragguagliando al 30% il portico, al 50% il box e gli altri spazi accessori, al 20% l'interrato, al 4% l'area scoperta).

Determinazione dei probabili costi

Costo di costruzione

Per la determinazione dei probabili costi necessari per la finitura del bene, ai fini della valutazione immobiliare, lo scrivente ha utilizzato quale riferimento l'applicativo web che il CNAPPC ha sviluppato con CRESME, in grado di calcolare i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

Ne è risultato un probabile costo di costruzione di circa €/mq 1.310,00, a cui va decurtata una

percentuale che si stima nella misura del 25% per le opere già eseguite e recuperabili, ricavando il dato, arrotondato, di **€/mq 980,00**.

Oneri di urbanizzazione

Trattasi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo afferente il costo di costruzione ancora da versare per il perfezionamento della sanatoria in corso, per il completamento delle opere di costruzione dell'edificio ed anche di quelle di urbanizzazione (pro-quota), ma anche di allacciamento alle reti e di attivazione dei servizi.

Il calcolo esatto può essere fatto solamente sulla base di un progetto specifico, tenendo conto dei lavori non eseguiti; indicativamente detto valore può venire attendibilmente assunto nella misura del **25%** del costo di costruzione, ossia **€/mq 245,00**.

Oneri professionali

Rappresentano gli onorari professionali (ingegneri, architetti, geometri, geologi, legale, notaio, commercialista, ecc.).

Nonostante non vi sia più una tariffa di riferimento le suddette prestazioni non possono ragionevolmente venire svolte ad una percentuale inferiore al **10%** del costo di costruzione, ossia pari ad **€/mq 98,00**.

Oneri finanziari

Rappresentano gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo ed anche il costo delle fidejussioni e delle assicurazioni.

Mediamente si possono stimare in una percentuale pari almeno al **5%** del costo di costruzione e quindi pari ad **€/mq 44,10**.

Utile del promotore

Nella fattispecie appare congruo assumere, in relazione alle attese di redditività da un lato ed alla tipologia dall'altro, tale percentuale nella misura del **15%** del costo di costruzione e quindi pari ad **€/mq 147,00**.

Pertanto si elabora la seguente tabella di calcolo riassuntiva:

Costo di costruzione residuo	€ 980,00	€ 980,00
Oneri urbanizzativi	25%	€ 245,00
Oneri professionali	10%	€ 98,00
Oneri finanziari	5%	€ 44,10
Utile del promotore	15%	€ 147,00
Totale costi al metro quadrato		€ 1.514,10
Valore di vendita al metro quadrato di superficie commerciale		€ 1.650,00
Differenza		€ 135,90
Superficie commerciale		260
PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato)		€ 35.000,00

Nel procedimento di stima si è già tenuto conto dei fattori essenziali per cui il valore suindicato deve intendersi corrispondente al prezzo di base d'asta, e tiene già conto della mancaza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

c) Sintesi della valutazione eseguita

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
QUOTA DI 1000/1000 DI LOTTO EDIFICABILE CON EDIFICIO AL RUSTICO IN CASTELLAZZO BORMIDA (AL)	Villetta unifamiliare al rustico	260,00	€ 135,90	€ 35.334,00
	PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 134,62	€ 35.000,00

Dicansi euro trentacinquemila/00

§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di ALESSANDRIA, con aggiornamento della repertoriazione al **09.12.2025**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà al Soggetto Debitore:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
PALMIERI CARLA nata a AVERSA (CE) il 12/05/1994	PLMCRL94E52A512M	Proprieta'	1/1

Al Soggetto Debitore sono pervenuti in forma del seguente titolo.

TRASCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 4066 Registro Generale 5978

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 889/2016 del 20/09/2016

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nel Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

“L'AVV. MARTA VALENTINI, PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 91/09 (TRIBUNALE DI ALESSANDRIA), CHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO EMESSO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (R.G.E. 91/09 - TRIBUNALE DI ALESSANDRIA) IN DATA 29 AGOSTO 2016 E DEPOSITATO IL 20 SETTEMBRE 2016. IL BENE TRASFERITO (CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 29, PART. 712) COSTITUITO DA VILLETTA SINGOLA IN CORSO DI

COSTRUZIONE/COMPLETAMENTO, COMPOSTA DA ALLOGGIO AL PIANO TERRA, MANSARDA AL PIANO SUPERIORE, CANTINE AL PIANO INTERRATO/SEMINTERRATO, PORTICO SUL GIARDINO LATO SUD E AUTORIMESSA, CON SEDIME/CORTILE DI PROPRIETA' (CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 29, PART. 712, COME ENTE URBANO DI MQ. 774).”

§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di ALESSANDRIA con aggiornamento della repertoriazione al **09.12.2025**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro i proprietari e/o gravanti i beni in esame e non cancellate.

1) TRASCRIZIONE del 07/06/2022 - Registro Particolare 3533 Registro Generale 4779

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2958 del 28/05/2022

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

A favore del sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a ALESSANDRIA Codice fiscale [REDACTED]

Contro il soggetto debitore.

Colpisce i beni oggetto della presente relazione.

2) ISCRIZIONE del 02/10/2023 - Registro Particolare 869 Registro Generale 7237

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3812/7923 del 29/09/2023

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Capitale € 281.743,23 Totale € 563.486,46

A favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA Codice fiscale 13756881002

Contro il soggetto debitore.

Colpisce i beni oggetto della presente relazione.

3) TRASCRIZIONE del 09/04/2025 - Registro Particolare 2084 Registro Generale 2705

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 377 del 23/10/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

A favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED]

Contro il soggetto debitore.

Colpisce i beni oggetto della presente relazione.

* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 16.02.2026

L'ESPERTO



GIUSEPPE MILANESI ARCHITETTO Via Roncadelle, 58 25030 CASTEL MELLA (BS)	ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555
--	--