
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS
Mandataria di OMISSIS

contro:
OMISSIS (c.f. OMISSIS)
OMISSIS (c.f. OMISSIS)

N° Gen. Rep. **39/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
15/02/2024 ore 11

Giudice Delle Esecuzioni:
Dr.ssa OMISSIS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
AGGIORNATO
Lotto 1 - alloggio con cantina e box auto

Esperto alla stima: OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS

Custode del compendio immobiliare: OMISSIS

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello) - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - alloggio con cantina e box auto

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 15, particella 724, subalterno 5, scheda catastale presente, indirizzo Via Alluvioni n. 13, piano T, comune Sale, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 80 (escluse aree scoperte 78), rendita € 397,67

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS nata in Albania (EE) il 25/07/1975 e OMISSIS nato in Albania (EE) il 24/06/1969, foglio 15, particella 737, subalterno 1, scheda catastale presente, indirizzo Via Alluvioni n.13, piano T, comune Sale, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie 52 mq, rendita € 144,61

2. Stato di possesso

Bene: Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello) - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - alloggio con cantina e box auto

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello) - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - alloggio con cantina e box auto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello) - Sale (AL) - 15045

Lotto: 001 - alloggio con cantina e box auto

Corpo: A e B

Creditori Iscritti: OMISSIS Mandataria di OMISSIS (OMISSIS)

OMISSIS per diritto di prelazione

5. Comproprietari

Beni: Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello) – Sale (AL) – 15045

Lotto: 001 – alloggio con cantina e box auto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello) – Sale (AL) – 15045

Lotto: 001 – alloggio con cantina e box auto

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello) – Sale (AL) – 15045

Lotto: 001 – alloggio con cantina e box auto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello) – Sale (AL) – 15045

Lotto: 001 – alloggio con cantina e box auto

Valore complessivo intero: 38.921,20 ARROTONDATO 38.920,00

Beni in Sale (AL)

Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello)

Lotto: 001 – alloggio con cantina e box auto**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì**Data di presentazione:** 08/05/2023 deposito Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Dott. OMISSIS, Notaio in Perugia, datata 27/04/2023 (lettera di presentazione del Legale datata 05-05-2023).**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello)****Quota e tipologia del diritto** $\frac{1}{2}$ di OMISSIS – Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Regime Patrimoniale: comunione dei beni – Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto $\frac{1}{2}$ di OMISSIS – Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Regime Patrimoniale: comunione dei beni – Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 15, particella 724, subalterno 5, scheda catastale presente, indirizzo Via Alluvioni n. 13, piano T, comune Sale, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 80 (escluse aree scoperte 78), rendita € 397,67Derivante da:

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

-Variazione del 03/05/1994 in atti dal 23/08/1997 – Frazionamento (nr. 26.1/1994) (Notifica in corso con protocollo n. 6191 del 03/09/1997 Partita 10000 Mod. 58-1175 – mappali correlati Cod. Comune H694 Fg 15 part 724)

Situazione degli intestati dal 29/06/2007 OMISSIS(proprietà $\frac{1}{2}$) e OMISSIS (proprietà $\frac{1}{2}$)

- dati derivanti da Atto del 29/06/2007 Pubblico Ufficiale OMISSIS Alessandria Rep. n. 118578 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 1781.1/2007 Reparto PI di Tortona in atti dal 10/07/2007.

Situazione degli intestati dal 03/05/1994 OMISSIS (proprietà $\frac{1}{2}$) e OMISSIS (proprietà $\frac{1}{2}$)

Dati derivanti da Variazione del 03/05/1994 in atti dal 23/08/1997 Frazionamento (n. 26.1/1994).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992: Fg 15 part 724 sub 5 Cat A/4 Cl. 3 Consistenza 5,5 vani Rendita Lire 506.000 e Fg 15 part 737, indirizzo S. Prov. Sale Alessandria n. 4 piano T;

Dati derivanti da Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario – Partita 1175. –

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico Fg 15 part 737 e part 724 sub 5, Cat A/4 Cl. 3 Consistenza 5,5 vani Rendita Lire 605, indirizzo S. per Sale Alessandria n.4 piano T;

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/05/1982 /antecedente all'impianto meccanografico) OMISSIS e OMISSIS – coniugi in comunione legale;

dati derivanti da Documento del 09/05/1982 VOLTURA in atti dal 15/10/1987 Rogante OMISSIS in Sale (AL) Registrazione UR Tortona Vol.303 n. 1476 del 28/05/1982 (n. 86/1982).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OMISSIS – coniugi in comunione legale fino al 09/05/1982 (da verificare per il catasto)

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Da informazioni assunte dall'Amm.re condominiale OMISSIS i millesimi di proprietà sono gli stessi per ciascuno dei sei alloggi e pari a 166,7/1000 ciascuno. Non sono stati indicati millesimi per le parti comuni.

Confini:

Alloggio confinante con vano scala, area comune a due lati, vuoto verso Via Alluvioni e alloggio interno n. 6 Cantina confinante con corridoio comune, cantine interni n. 4 e n. 6, terrapieno verso via Alluvioni e verso area comune

Note:

Sulla visura catastale risultano errati i seguenti dati indicati: il numero civico 13 anziché 17 (corretto è n.17) ed il piano indicato T anziché 2-S1 (corretto è 2° per l'alloggio e S1 per la cantina). Dall'atto di compravendita l'alloggio risulta posto al piano 2° (3° fuori terra) e distinto con n. interno 5 e la cantina al piano interrato distinta con interno n. 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Tra la cucina ed il tinello non esistono aperture allo stato attuale

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato iniziale

Descrizione delle opere da sanare: piccola porzione di muratura di tamponamento (tramezza) tra due ambienti

ripristino dello stato iniziale (accatastato): € 0,00

comunicazione correzione n. civico : corretto 17 (non 13): € 50,00

comunicazione all'AdE correzione piano 2 – S1 (e non T): € 50,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Note:

Per il ripristino dello stato riportato sulla planimetria catastale si faccia riferimento a quanto indicato per la regolarizzazione edilizia. L'irregolarità rilevata non genera modifiche di classamento né variazioni rilevanti ai fini della rendita, si ritiene pertanto regolarizzabile mediante ripristino dello stato accatastato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello)

Quota e tipologia del diritto

½ di OMISSIS – Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Regime Patrimoniale: comunione dei beni – Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

½ di **OMISSIS – Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS – Regime Patrimoniale: comunione dei beni – Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in Albania (EE) il 25/07/1975 e OMISSIS nato in Albania (EE) il 24/06/1969, foglio 15, particella 737, subalterno 1, scheda catastale presente, indirizzo Via Alluvioni n.13, piano T, comune Sale, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie 52 mq, rendita € 144,61

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (classamento e rendita validati) Mappali correlati Cod Comune H694 Fg 15 part 737.

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/2010 dati derivanti da:

Variazione nel classamento del 16/12/2010 Pratica n. AL0382644 in atti dal 16/12/2010 Variazione di classamento (n. 18858.1/2010). Classamento e rendita validati.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17//2010 Fg 15 part 737 sub 1 Cat C/6 Cl 3 Consistenza 50 mq Rendita € 144,61 dati derivanti da:

Ampliamento del 17/11/2010 Pratica n. AL0329577 in atti dal 17/11/2010 Ampliamento (n. 16279.1/2010). Classamento e rendita proposti (D.m. 701/94).

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/11/2010 OMISSIS proprietà ½ e OMISSIS proprietà ½ in regime di comunione dei beni, dati derivanti da:

Atto del 29/06/2007 Pubblico Ufficiale OMISSIS– Alessandria Rep. n. 118578 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 1781.1/2007 Reparto PI di Tortona in atti dal 10/07/2007.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/05/1994 Fg 15 part 737 Cat C/6 Classe 3 Consistenza 35 mq Rendita € 101,23, indirizzo Via Alluvioni n. 13 piano T, dati derivanti da:

Variazione del 03/05/1994 in atti dal 23/08/1997 Frazionamento (n. 26.1/1994).

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/06/2007: OMISSIS proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 17/11/210; OMISSIS proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 17/11/2010, dati derivanti da Atto del 29/06/2007 Pubblico Ufficiale OMISSIS-Alessandria – Rep. n. 118578 – Compravendita – Nota presentata con Modello Unico n. 1781.1/2007 Reparto PI di Tortona in atti dal 10/07/2007.

Situazione degli intestati dal 03/05/1994: OMISSIS, nata a Isola Sant'Antonio il 25/11/1941 proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 29/06/2007, OMISSIS nato a Polignano a Mare (BA) il 27/02/1941 proprietà ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 29/06/2007; dati derivanti da:

Variazione del 03/05/1994 in atti dal 23/08/1997 Frazionamento (n. 26.1/1994).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992: Fg 15 Part. 724 (e 737) sub 5 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 Rendita Lire 506.000, S. per Sale Alessandria n. 4 piano T, dati derivanti da :

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario (Partita 1175).

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico Fg 15 part 724 (e 737) sub 5 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita Lire 605, S. per Sale Alessandria n. 4 piano

T, dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987 (Partita 1175).

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/05/1982 (antecedente all'impianto meccanografico): OMISSIS fino al 03/05/1994 (proprietà fino al 03/05/1994) OMISSIS fino al 03/05/1994 – coniugi in comunione legale, dati derivanti da:

Documento del 09/05/1982 Voltura in atti dal 15/10/1987 Rogante OMISSIS – Sale, Registrazione UR Tortona Vol. 303 n. 1476 del 28/05/1982 (n. 86/1982).

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

OMISSIS nata a Alessandria il 12/ 03/1920 e OMISSIS nato a Volpedo il 10/12/1922 coniugi in comunione legale fino al 09/05/1982 (il Catasto scrive: da verificare), dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: L'immobile confina a Nord con la particella 734, ad Est con il mappale 724, a Sud con part. 738 a Ovest part 843 del Fg 15 del Comune di Sale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria a catasto non riporta due pilastri a delimitazione del portichetto

Regolarizzabili mediante: previa verifica della procedura di ammissibilità alla sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: pilastri

Note: per quanto riguarda gli oneri utili a regolarizzare si faccia riferimento a quanto previsto per le opere edili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Sale si trova nel territorio a Nord di Tortona compreso tra Alessandria e Voghera (PV), sul lato destro del fiume Po. Il lotto si compone di un alloggio al secondo piano, con cantina, facenti parte di una piccola palazzina disposta su tre piani fuori terra, circondata da un sedime di corte dal quale si accede al box dotato di portichetto e porzione di cortile ad uso esclusivo. Il fabbricato si trova in Via Alluvioni, direttrice che collega il nucleo di Sale con il vicino paese di Alluvioni Cambiò, che dista circa 4 chilometri (5 minuti d'auto). Sulla via si trova un viale alberato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona non se ne conoscono.

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tortona – Alessandria – Valenza.

Attrazioni paesaggistiche: parco del fiume Po a Bassignana.

Attrazioni storiche: chiesa dei SS. Maria e Siro (anno 1000) e Castello di Piovera.

Principali collegamenti pubblici: corriere di linea per Tortona e Alessandria media tra 10 e 15 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sale (AL), Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello di accesso alla corte comune)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'immobile risulta abitato dalla figlia dei Debitori, che risiedono in altro comune.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sale (AL), Via Alluvioni n. 17 (come da civico posto a lato cancello condominiale)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile risulta utilizzato dalla figlia dei Debitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio OMISSIS in data 29/06/2007 ai nn. 118579/31130;

Iscritto a Tortona in data 10/07/2007 ai nn. 2922/592;

Importo ipoteca: € 157.500,00;

Note: Ipoteca iscritta a favore di OMISSIS Dal 2019 OMISSIS ha acquistato in virtù di contratto di cessione di crediti in blocco, tutti i crediti da OMISSIS- OMISSIS mandataria di OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (mandataria di OMISSIS.) contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria, cod fisc. 80005400066, in data 02/02/2023 al n. 404 di repertorio,

Trascritto a Tortona in data 07/03/2023 ai nn. 643/493;

Trascrizione a favore di OMISSIS., Lungo Tevere Flaminio 18, Roma

OMISSIS mandataria di OMISSIS.

Note:

sulla nota di trascrizione del pignoramento l'indirizzo degli immobili indicato è via Alluvioni n. 13, mentre corretto è via Alluvioni n. 17.

Il Notaio OMISSIS, nella Certificazione notarile agli atti, dichiara che a tutto il 26/04/2023 gli immobili oggetto di attestazione risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione di quelli sopra riportati.

Il CTU segnala che gli immobili sono soggetti a diritto di prelazione da parte di OMISSIS OMISSIS, in quanto costruiti con fondi dello Stato e poiché all'Ente non risulta ancora essere stato esercitato tale diritto, ovvero l'estinzione della prelazione. Una volta che OMISSIS si sarà espressa in merito, non sussisterà più alcun onere da parte di un eventuale acquirente. Per una migliore comprensione dell'esercizio del diritto vedere quanto esposto nel successivo cap. 7.2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: in base a quanto comunicato dall' Amm.re condom. OMISSIS

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sale (AL), Via Alluvioni n. 17 (n. civico posto a lato cancello)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450,00 Euro.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non vi sono lavori di manutenzione straordinaria previsti approvati: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 177,00. sulla base di quanto comunicato dall'Amm.re OMISSIS OMISSIS risultano, alla data del 12/09/2023, Euro 177,00 di debito (rata scaduta il 20/07/2023).

Millesimi di proprietà: sulla base di quanto comunicato dall' Amm.re condominiale OMISSIS, i millesimi di proprietà corrispondono a 166,7/1000 e risultano uguali agli altri appartamenti che compongono il condominio. I box e le cantine non vengono considerati nelle spese condominiali. Le spese annue del condominio sono circa 450,00; si tratta di un condominio autonomo per quanto riguarda il riscaldamento e l'acqua (ciascuno ha un proprio contatore).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'alloggio posto al secondo piano non risulta accessibile a soggetti diversamente abili a causa dell'assenza di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il condominio ha accesso al vano scale dal cortile comune distinto a Catasto Terreni al Fg 15 part 724 (ente urbano) di 700 mq, dal quale hanno accesso anche i box con piccoli cortili in proprietà esclusiva.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: sconosciuto

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio): non esistono vincoli di prelazione ai sensi del D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: non si conoscono atti ablativi da parte della P.A.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sale (AL), Via Alluvioni n. 17 (n. civico posto a lato cancello condominiale)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: definite solo per gli alloggi.

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: 0,00

Millesimi di proprietà: sulla base di quanto comunicato dall' Amm.re condominiale OMISSIS, i millesimi di proprietà corrispondono a 166,7/1000 e risultano uguali per tutti gli appartamenti che compongono il condominio. I box e le cantine non vengono considerati nelle spese condominiali. Le spese annue del condominio sono circa 450,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: dal cortile distinto a Catasto Terreni al Fg 15 part 724 (ente urbano) di 700 mq, hanno accesso i box con piccoli cortili in proprietà esclusiva nonché il vano scale che conduce agli alloggi del fabbricato condominiale. Al cortile comune si accede da via Alluvioni mediante un cancello in ferro a due ante con apertura manuale

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario

Note Indice di prestazione energetica: immobile non soggetto ad APE, escluso dall'applicazione del D.Lgs.19/08/2005 n.192 art 3 comma 3 (art.3 c. 1 L. n. 90/2013)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio): non esistono vincoli di prelazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: non si conoscono atti ablativi da parte della P.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario:

OMISSIS e OMISSIS, in comunione dei beni dal 20/07/1981 al 09/05/1982 (Ante Ventennio)
In forza di Vendita per Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio - a rogito di Notaio OMISSIS in Novi Ligure, in data 20/07/1981, rep. n. 24373;
registrata a Novi Ligure, in data 06/08/1981, al n. 523;
trascritta a Tortona, in data 17/08/1981, al Reg. Part. n.2026.

Note:

INFORMAZIONI ANTE VENTENNIO desunte da Atto di compravendita del 09-05-1982 R.P. 1394 consultato dal sottoscritto c/o il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona Ufficio Territorio di Alessandria: la compravendita riguarda appartamento nel Condominio "Ex OMISSIS[...] cui sono annessi quali pertinenza una cantina al piano seminterrato e un tratto di terreno di proprietà esclusiva sito nel cortile".

Si evidenzia che sul terreno, alla data del 09-05-1982, non era ancora presente il box definito al corpo B della presente perizia, ma che il terreno era pertinenza dell'appartamento.

Dall'impianto meccanografico del Catasto (30-06-1987) alla Variazione del 03-05-1994 con frazionamento (n. 26.1/1994) gli immobili pignorati erano individuati a Catasto fabbricati al Fg 15 particelle 724 sub 5, graffata alla particella 737.

A seguito di acquisizione della suddetta scrittura privata denominata "Contratto di cessione di alloggio ex OMISSIS già assegnato con promessa di vendita" la cui copia viene allegata alla presente perizia integrata è emerso quanto segue:

- 1) la trascrizione a Tortona al R.G. 2539 - R.P. n. 2026 è stata fatta in data 12.08.1981 (e non il 17.08.1981 come riportato sull'atto di compravendita R.P. 1394 suddetto),
- 2) con promessa di vendita di un alloggio OMISSIS posto in Sale alla via Alluvioni Cambiò civ. n. 13 - come da contratto stipulato il 04.04.1960 e registrato ad Alessandria il 05.04.1960 al n. 13387 vol. 324 mod. II - l'OMISSIS, nelle persona del suo Presidente Cav. Uff. OMISSIS, vendeva a OMISSIS (in regime di comunione legale con il coniuge Sig.a OMISSIS) l'alloggio compreso nel fabbricato sito in Comune di Sale alla via Alluvioni Cambiò n. 13 piano 2 scala U int.5 composto di n. 3 vani e n. 2 accessori con annessa cantina posta al piano seminterrato,
- 3) l'Istituto venditore vende e trasferisce altresì l'appezzamento di terreno di circa mq 64, contraddistinto in rosso a titolo indicativo nella planimetria allegata all'atto (allegato C)
- 4) planimetrie dell'alloggio (allegato A) e della cantina (allegato B) sono allegate al Contratto di cessione di alloggio e corrispondono alle planimetrie catastali.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Titolare/Proprietario:

OMISSIS e OMISSIS, in comunione legale dal 09/05/1982 al 29/06/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS in Sale, in data 09/05/1982, ai nn. 3424/977;

trascritto a Tortona, in data 07/06/1982, ai nn. 229/1743/1394.

Favore: OMISSIS e OMISSIS

Contro: OMISSIS e OMISSIS

Note:

La compravendita riguarda appartamento nel Condominio "Ex OMISSIS[...] cui sono annessi quali pertinenza una cantina al piano seminterrato e un tratto di terreno di proprietà esclusiva sito nel cortile".

Si evidenzia che sul terreno, alla data del 09-05-1982, non era ancora presente il box definito al corpo B della presente perizia, ma che il terreno era pertinenza dell'appartamento.

Precedenti proprietari OMISSIS e OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Titolare/Proprietario:

OMISSIS in comunione dei beni dal 29/06/2007 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 29/06/2007, ai nn. 118578/31129;

trascritto a Tortona, in data 10/07/2007, ai nn. 2921/1781.

Favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS e OMISSIS

Note:

sull'atto di compravendita consultato dal sottoscritto c/o il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona Agenzia del Territorio di Alessandria l'immobile risulta correttamente individuato dal n. civico 17, mentre l'indicazione catastale riporta il n. 13. La planimetria del box allegata all'atto non riporta ancora il portichetto antistante (costruito infatti successivamente all'acquisto con Denuncia del 27/09/2007).

Precedenti proprietari OMISSIS e OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Alluvioni n. 17** (come da n. civico posto a lato cancello)

Numero pratica: 1/1350

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori di Costruzione casa per lavoratori in Sale Via per Alluvioni Cambiò

Oggetto: abitabilità

Presentazione in data 29/10/1955 al n. di prot. 1/1350

Rilascio in data 04/07/1956

NOTE: sul Certificato di abitabilità suddetto, rilasciato dal Comune di Sale è scritto in calce "a titolo di sanatoria - E' abitato dal 26/06/1951". Su detto certificato il n. civico indicato era il 4 Bis di proprietà della OMISSIS. Il documento è allegato alla presente perizia come "Certificato di abitabilità". Si segnala che il Comune non ha fornito al sottoscritto Ctu alcuna planimetria insieme al Certificato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Alluvioni n. 17** (come da civico posto a lato cancello)

Numero pratica: Concessione n.179 - pratica n. 984

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Costruzione rimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/12/1982 al n. di prot. 5660

Rilascio in data 02/03/1983

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Alluvioni n. 17** (come da civico posto a lato cancello)

Numero pratica: D.I.A. n. 24/96

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)

Per lavori di manutenzione straordinaria per consolidamento

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Presentazione in data 12/04/1998 al n. di prot. 473

NOTE: denuncia di ultimazione lavori in data 15-05-1996 Prot. Ufficio Tecnico n. 722

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Alluvioni n. 17** (come da civico posto a lato cancello)

Numero pratica: D.I.A. n. 122/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori di Costruzione portichetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2007 al n. di prot. 10952

NOTE: fine lavori in data 10-01-2011. I dati relativi alla presente pratica edilizia sono stati forniti direttamente dal progettista OMISSIS di Sale (dati d'archivio privato). Nella relazione tecnica allegata alla DIA il Progettista ha precisato che il manto di copertura sarà in lastre di fibrocemento ecologico e che non sono previsti impianti tecnologici di alcun tipo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Assenza di apertura di collegamento cucina/tinello e H interna diversa da catastale (in assenza di elaborati tecnici relativi alla costruzione)

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato iniziale (salvo diverso orientamento dell'Ufficio tecnico comunale)

Descrizione delle opere da sanare: tra il locale cucina ed il locale tinello la planimetria catastale riporta un'apertura che allo stato del rilievo (attuale) non risulta. Inoltre sulla planimetria catastale l'altezza dei locali è cm 290 mentre di fatto risulta 308.

Demolizione porzione di tamponamento e ripristino spallette: € 800,00

Presentazione di Variazione catastale DOCFA e planimetria: € 450,00

Diritti segreteria DOCFA: € 50,00

SCIA in sanatoria (spese tecniche): € 500,00

Diritti presentazione SCIA: € 75,00

Sanzione SCIA: € 516,00

Oneri Totali: **€ 2.391,00**

Note: la differente altezza dei locali è dovuta presumibilmente al rifacimento della controsoffittatura, prima posta a cm 290 da terra, ora a cm 308, in aderenza al solaio esistente. La regolarizzazione delle difformità rilevate potrà avvenire mediante presentazione di SCIA in sanatoria al Comune di Sale in Unione "Terre di Fiume" e Variazione catastale c/o Catasto Edilizio di Alessandria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pilastri in mattoni e in cls

Regolarizzabili mediante: procedura di ammissibilità alla sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: pilastri e tamponamenti in mattoni con ante in legno a delimitazione del portichetto, oltre a pilastri in cls a delimitazione della corte esclusiva da sottoporre a procedura di ammissibilità alla sanatoria, salvo diverso orientamento dell'ufficio tecnico, da verificarsi puntualmente a cura dell'acquirente in ordine agli abusi edilizi riscontrati. In questa sede, si prevede la necessità di ricorrere alla procedura di Accertamento di Conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 modificato dal D. Lgs n. 301/02.

Accertamento di conformità (stima di massima per spese tecniche): € 1.000,00

Sanzione: € 516,00 (minima)

Diritti di segreteria (SCIA): € 75,00

Oneri Totali: € 1.591,00

Note: la costruzione della rimessa è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Sale con C.E. n. 179 del 02-03-1983 e quella del portichetto antistante, denunciata il 27-09-2007 con DIA n. 122/2007.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	5° VARIANTE PARZIALE AL PRGC L.R. 56/77 Art 17 - Approvazione definitiva (09/04/2014)
In forza della delibera:	VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11 del 09/04/2014
Zona omogenea:	B aree residenziali esistenti e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	NTA art 13 - zone B - aree residenziali esistenti e di completamento
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:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità dal punto di vista urbanistico.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note:

si tratta di immobile residenziale compatibile con la zona B di appartenenza del PRGC vigente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

NOTE SULLA CONFORMITÀ ED APPROFONDIMENTO IN MERITO AL DIRITTO DI PRELAZIONE DI OMISSIS:

Si segnala che l'immobile denominato OMISSIS (così come definito dai corpi "A" e "B" della presente perizia) è stato costruito sul finire degli anni Quaranta/inizio Cinquanta (abitato dal 26/6/1951) dall'OMISSIS della Provincia di Alessandria, proprietà OMISSIS e per lo stesso è stato rilasciato dal Comune di Sale il Certificato di abitabilità in data 04/07/1956, sul quale è riportata la scritta "a titolo di sanatoria - E' abitato dal 26-6-1951". Si precisa che OMISSIS era un Piano di edilizia popolare avviato sul finire degli anni Quaranta, ovvero un piano di intervento dello Stato Italiano vigente tra il '49 ed il '63 per realizzare edilizia residenziale pubblica (Cd. Piano Fanfani). Dagli atti consultati in Conservatoria di Alessandria / Tortona l'immobile veniva dichiarato di esclusiva disponibilità dei Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS proprietari dal 1981 in base a scrittura privata autenticata rogito Notaio OMISSIS di Novi Ligure 20/07/1981 rep. 24373 reg. a Novi 06/08/1981 al n. 523 trascritta a Tortona il 17/08/1981 al Reg. Part. 2026. I dati sono, inoltre, antecedenti alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 del Catasto.

Risultando l'immobile costruito dall'OMISSIS della Provincia di Alessandria ed essendo oggi OMISSIS (OMISSISdel OMISSIS) subentrata nella gestione all'Ente che ha costruito, il CTU rivolgeva ad OMISSIS-SOMISSIS-Gestione Contabile Utenza e Patrimonio, richiesta via Pec (del 02.10.2023) per conoscere se gli immobili pignorati fossero soggetti a pesi e/o vincoli di competenza di OMISSIS.

OMISSISrispondeva in data 09.10.2023 prot. **27764** comunicando "trattasi di immobili ABILAG realizzati ai sensi della L 1676/60 per lavoratori agricoli con fondi erogati dallo Stato [...] trattandosi di immobili realizzati con fondi pubblici, ricadono nella normativa della L. 560/1993, che ai sensi dell'art. 20 prevede, in caso di vendita, il diritto di prelazione da parte di OMISSIS".

Riscontrato che il riferimento ABILAG ai sensi della L 1676/60 era posteriore alla data dell'abitabilità (1951), pertanto improbabile, il CTU richiedeva ad OMISSIS un chiarimento; in risposta, con Pec del 24.10.2023 prot. n. **28072** del 12.10.2023, OMISSIS rettificava quanto precedentemente comunicato, confermando che la realizzazione degli immobili della OMISSIS è avvenuta con finanziamenti pubblici, che gli immobili ricadono nella normativa della L.560/1993 che, ai sensi degli artt. 1 e 20 prevede, in caso di vendita, il diritto di prelazione da parte di questa OMISSIS. Inoltre comunicava "sulla base dei dati forniti non si evince se questo Ente si sia già espresso sull'esercizio del diritto di prelazione in occasione di eventuali precedenti atti di trasferimento di proprietà relativi agli immobili in oggetto".

Il CTU depositava quindi in data 27.10.2023 integrazione alla perizia depositata il 03.10.2023 con allegata risposta di OMISSIS e scheda dati per ordinanza di vendita aggiornata.

Ad integrazione della presente perizia, nell'udienza del 21.11.2023, il GE Dr.ssa OMISSIS riteneva opportuno approfondire l'applicabilità della normativa (art. 1 commi 376 e ss. L. 78/2020) disciplinante il caso di specie e la sussistenza dei diritti di prelazione invocato da OMISSIS e disponeva di estrarre copia della scrittura privata registrata a Novi il 06.08.1981 al n. 523 e trascritta a Tortona il 12.08.1981 reg. part. 2026, citata nell'atto di compravendita del 1982 tra OMISSIS e OMISSIS.

Copia della suddetta scrittura "Contratto di cessione di alloggio ex OMISSIS già assegnato con promessa di vendita" è allegato alla presente perizia integrata.

In merito al diritto di prelazione di OMISSIS, il CTU a seguito di molteplici colloqui telefonici con il personale del Servizio Gestione Contabile Utenza e Patrimonio di OMISSIS, rivolgeva ulteriore istanza con pec del 29.12.2023 informando l'Ente dell'acquisizione del Contratto di cessione di alloggio suddetto c/o il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona – Agenzia delle Entrate di Alessandria e chiedendo espressamente quanto segue:

- 1) se OMISSIS ritiene che gli immobili pignorati rientrano nel disposto dell'art. 1 c. 376 legge 178/2020
- 2) in caso di diritto di prelazione di OMISSIS quali sono le modalità, le tempistiche, i criteri, in base ai quali verrà esercitato il diritto e più precisamente
 - secondo quale riferimento di legge
 - in quale modo deve essere comunicata ad OMISSIS che verrà effettuata dal Tribunale una vendita all'asta
 - in quale momento deve essere fatta la comunicazione

- quali dati è necessario comunicare in merito alla futura vendita (es. valore stimato in perizia/prezzo, tenuto conto che all'asta il prezzo minimo dell'offerta sarà – 25% e sarà stabilito dal Giudice un rilancio minimo variabile)
 - in quanto tempo OMISSIS si esprimerà relativamente alla vendita e con quali modalità
 - quanto altro OMISSIS ritenga necessario per l'istruttoria
- 3) se, nel caso del diritto di prelazione di OMISSIS, quante volte verrà esercitato (necessario al fine di far conoscere in perizia, ad eventuale acquirente diverso da OMISSIS, l'onere in caso di successiva vendita)
 - 4) nel caso del permanere del diritto, se esiste la possibilità per l'acquirente di monetizzare il diritto attraverso il pagamento di un importo (facendo così decadere il diritto e rendendo l'immobile immediatamente alienabile non sussistendo più l'obbligo di rivolgersi ad OMISSIS)
 - 5) infine se, ad oggi, OMISSIS ha ricevuto dal Creditore della procedura esecutiva comunicazione dell'esistenza del pignoramento degli immobili in oggetto.

La Responsabile del Servizio di OMISSIS, OMISSIS, rispondeva con il seguente approfondimento Reg. prot. n. 610 del 08.01.2024, che si riporta testualmente:

“Con riferimento alla richiesta inviata con Pec In data 29/12/2023 relativa all'oggetto [pignoramento unità immobiliari site in Sale, Via Alluvioni 17, censiti al Foglio 15, Mappale 724 Subalterno 5 (Cat. A/2) e Mappale 737, Subalterno 1 (Cat. C/6)], si comunica quanto segue:

1) Questa OMISSIS ritiene che gli immobili pignorati rientrino nel disposto dell'art. 1 c. 376 legge 178/2020.

2) Sulla base della L. 560/1993 (che ha ricompreso anche i casi retti dalla L. 60/1963, indicata nell'atto di vendita dell'immobile in questione), chi ha acquistato un immobile da un Ente Pubblico o grazie a finanziamenti pubblici, nel momento in cui lo rivende, deve comunicarlo all'OMISSIS, che ha il diritto di prelazione.

La comunicazione viene effettuata solitamente a mezzo PEC: OMISSIS00@OMISSISalessandria.legalmail.it

Occorre indicare nella comunicazione i riferimenti dell'immobile (proprietari, indirizzo, estremi catastali) e il prezzo di vendita, allegando l'atto con cui si è acquistato dall'Ente Pubblico (ed eventualmente gli atti intermedi di vendita) e le visure storiche catastali.

Per quanto riguarda il prezzo, è la parte venditrice che lo stabilisce, non OMISSIS.

OMISSIS valuta l'opportunità o meno di acquistare al prezzo che viene proposto,

- pertanto, una volta conosciuto il prezzo a cui l'immobile dovrebbe essere messo all'asta, determinato dal giudice sulla base della perizia, dovrà essere data comunicazione ad OMISSIS.

Ricevuta tutta la documentazione, occorre quindi che il Consiglio di Amministrazione si riunisca e deliberi a riguardo. Dal ricevimento della comunicazione (completa di tutti i documenti richiesti) questa OMISSIS ha tempo 60 giorni per rispondere se intende o no avvalersi del diritto di prelazione.

3) Il diritto di prelazione di OMISSIS viene esercitato solo una volta, in occasione della prima vendita. Ma nel caso in cui non venisse data comunicazione ad OMISSIS in tale occasione, il diritto di prelazione sussiste, in quanto non è stata data la possibilità all'Ente di esercitare tale diritto. E' questo il caso dell'immobile in oggetto, che è stato più volte venduto, ma senza estinguere la prelazione. Una volta che OMISSIS si sarà espressa in merito, non sussisterà più alcun onere da parte di un eventuale acquirente.

4) Nel caso specifico, regolamentato dalla L. 560/1993, non è possibile estinguere il diritto di prelazione

dietro pagamento di una somma. Questo è possibile solo per un'altra casistica, e cioè le vendite regolamentate dalla L. 513/1977.

5) Ad oggi (08.01.2024) questa OMISSIS non ha ricevuto nessuna comunicazione dal creditore della procedura esecutiva in merito al pignoramento degli immobili in oggetto.”

Dal controllo del fascicolo telematico il sottoscritto CTU rileva :

- in data 10.01.2024 Avviso ai Creditori Iscritti (Art. 498 c.p.c.) inviato via P.e.c. ad OMISSIS00@OMISSISalessandria.legalmail.it dall'Avv. OMISSIS, legale del creditore procedente OMISSIS. per il tramite del suo procuratore OMISSIS
- in data 11.01.2024 Emesso atto di notificato decreto di fissazione udienza.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	5° VARIANTE PARZIALE AL PRGC L.R. 56/77 Art 17 - Approvazione definitiva (09/04/2014)
In forza della delibera:	VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11 del 09/04/2014
Zona omogenea:	Zone residenziali "B "- Aree di mantenimento residenziali esistenti e di completamento Le aree B sono di interesse archeologico ai sensi delle Nda art. 11.1 del PTP: operano le prescrizioni di cui all'art. 9 ter
Norme tecniche di attuazione:	NTA art 13 - zone B - aree residenziali esistenti e di completamento NTA art 9 ter: centuriazione romana e percorsi viari antichi; tutto il territorio comunale è area di attenzione archeologica in quanto facente parte della centuriazione dell'antica Dertona; interventi che alterino lo stato attuale dei suoli possono essere suscettibili di rinvenimenti archeologici. Ogni ritrovamento deve essere comunicato al servizio urbanistico del Comune di Sale che ne darà informazione alla competente Soprintendenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	L'area è compresa nella "classe IIa.1" della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico: si tratta di area caratterizzata da pericolosità geomorfologica moderata, superabile con modesti interventi che non limitano le scelte urbanistiche. La Classe IIa.1 interessa porzioni di territorio esterne alle rotte di scorrimento dei corsi d'acqua, caratterizzate da modesta possibilità di drenaggio superficiale, soggette a fenomeni di ristagno in occasione di precipitazioni intense. Sono aree contraddistinte da proprietà geotecniche scadenti e/o da minima soggiacenza di falda.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	SI

pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	Il box risulta costruito su terreno di "pertinenza" dell'appartamento (come riportato in Atto di compravendita del 09/05/1982 Notaio OMISSIS registrato a Tortona n. 1476 e Trascritto a Tortona 07/06/1982 ai nn. 229/1743/1394 RP).

Note sulla conformità:

Nelle zone B il PRGC prevede il riutilizzo e/o la saturazione delle potenzialità edificatorie consentite. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate all'art. 11 delle NTA e nel caso specifico, le zone B sono quelle destinate ad insediamento residenziali e a funzioni compatibili con la residenza.

L'autorimessa è sicuramente compatibile con la residenza.

Descrizione delle opere da sanare:

relativamente ai pilastri del portichetto di ampliamento dell'autorimessa, per i quali è segnalata la necessità di ricorrere alla procedura di Accertamento di Conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, si precisa che all'Art. 13 delle NTA le autorimesse sono escluse dal computo delle quantità edificabili fino alla concorrenza di mq 30 di Sul per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura (in zona B: Rc 0,50).

Note:

La destinazione di autorimessa è conforme alle destinazioni ammesse nella zona B del PRGC vigente.

Si veda, inoltre, quanto indicato in Note generali sulla conformità ed approfondimento in merito al diritto di prelazione di OMISSIS per l'abitazione di cui il box è pertinenza (definita al corpo A) cap 7.2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Alloggio residenziale posto al secondo piano di una palazzina costruita negli anni Cinquanta, formato da ingresso/disimpegno, cucinino, tinello, due camere da letto e un bagno; affaccio su due lati Est (su via Alluvioni) ed Ovest, dotato di due balconi ed una cantina posta al piano seminterrato. Finestre in alluminio dotato con zanzariere e persiane in alluminio verniciato, porte interne in legno tamburato, pavimento in griglia e ceramica non uniforme, sanitari di tipo economico. Riscaldamento autonomo con stufa a gas nell'ingresso centrale e produzione acqua calda sanitaria con boiler a gas posto nel bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1951 (data abitabilità)

L'edificio è stato ristrutturato : non risultano ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int.5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 (c.ca)

L'intero fabbricato è composto da quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Esternamente e negli spazi comuni l'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione. La scala condominiale ha gradini in marmo di Carrara. L'intonaco esterno è in discrete condizioni, salvo qualche tratto leggermente sfogliato. L'Amministratore ha risposto alla richiesta del Ctu in data 26/07/2023 che non vi sono lavori di manutenzione straordinaria previsti approvati.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufa a gas collocata nell'ingresso
Epoca di realizzazione/adeguamento	non databile per mancanza di documentazione tecnica
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto non può essere considerato a norma per l'assenza di documentazione tecnica e certificati inerenti eventuali revisioni. La produzione dell'acqua calda è garantita da boiler a gas BAXI prime HT280, posto in bagno, ma anch'esso privo di certificazioni. Nel bagno è collocato anche il contatore dell'acqua.

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie dei balconi è conteggiata al 25%, la superficie della cantina è conteggiata al 20% in quanto non direttamente co-

municante con l'alloggio, ma accessibile dal vano condominiale.
Al vano scala si accede dal sedime di corte comune (ente urbano)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio residenziale con cantina	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: SALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 760

Pertinenze

A

1. Cantina

Identificato al n. interno n. 5

Posto al piano interrato, Sviluppa una superficie complessiva di 18,45 mq

Note: la superficie della cantina è stata parametrata al 20% in quanto non direttamente comunicante con l'alloggio; confinante con corridoio comune, cantine interni n. 4 e 6 e terrapieno verso via Alluvioni e area comune.

A

2. Box

Identificato al n. descritto al corpo B della perizia

Posto al piano terreno, Sviluppa una superficie complessiva di 52 mq c.ca (box e portichetto)

Note: la superficie del box è stata parametrata al 50% in quanto non direttamente comunicante con l'alloggio; l'area su cui insiste il box risulta alla data del 1982 di pertinenza dell'appartamento descritto al corpo A della presente perizia.

Il box costruito nel 1983 insiste pertanto su terreno di proprietà esclusiva di pertinenza dell'appartamento.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Il corpo B consiste in un box/autorimessa posto al piano del cortile condominiale dotato di una piccola por-

zione di cortile in proprietà esclusiva, delimitato su due lati da una recinzione metallica e sul fronte da pilastri in cls e cancello in ferro. Il box auto appare ampliato rispetto al progetto originario (1983) con un portichetto costruito con muratura di mattoni faccia-vista e chiuso verso l'esterno con portone in legno ad ante. All'interno di detto ampliamento è stata segnalata dall'Esecutata la presenza di un pozzo di cui è visibile a pavimento un coperchio in ferro (privo di lucchetto).

La copertura dell'autorimessa in eternit all'interno risulta controsoffittata con pannelli presumibilmente isolanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00** (parametrati)

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996 (consolidamento) ed ampliato nel 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 (accesso tramite cortile comune da via Alluvioni);

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano (fuori terra n. 1 e interrati nessuno)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Si segna che l'immobile ha copertura in Eternit, pertanto le condizioni apparenti risultano condizionate da detto materiale.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	1983
Note	Non sono state rinvenute certificazioni ed essendo stato costruito il box nel 1983 lo stesso non era soggetto alla L. 46/90.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del box autorimessa con antistante piccola porzione di cortile in proprietà esclusiva, non direttamente collegata all'alloggio, è stata considerata al 50% per quanto riguarda il box con portichetto e al 30% per quanto riguarda il cortile esclusivo. La superficie così parametrata risulta pertanto pari a 38 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box autorimessa	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		38,00		38,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: SALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 760

Pertinenze

B

1. Cortile

Posto al piano terreno

Sviluppa una superficie complessiva di 38 circa mq

Note: cortile esclusivo, antistante il box con portichetto, recintato e accessibile da corte comune, considerato al 30% della superficie lorda.

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

Il sottoscritto, a seguito di analisi del fascicolo telematico, ha provveduto a richiedere planimetrie catastali degli immobili all'Agenzia delle Entrate Catasto Edilizio Urbano e accesso ai documenti amministrativi relativamente alle pratiche edilizie esistenti in archivio al Comune di Sale (AL). Contestualmente ha inviato con Raccomandata ai debitori comunicazione di accesso agli immobili per il giorno 10/07/2022; nella data comunicata eseguiva accesso con la collaborazione dell'esecutata ed insieme ad un collaboratore del Custode nominato, rilevava dati, scattava fotografie e verificava lo stato dei luoghi e di manutenzione degli immobili.

Il Comune di Sale rispondeva consentendo l'accesso in data 17/08/2023 ; poiché dalla consultazioni dei titoli di proprietà risultavano altre pratiche non trovate, il sottoscritto chiedeva al Comune di integrare la ricerca d'archivio. In data 29/08/2023, non avendo ancora potuto completare la consultazione c/o il Comune, il Ctu chiedeva proroga per la consegna della perizia. La proroga veniva autorizzata dal GE con decreto del 30/08/2023 rinviando l'Udienza al 21/11/2023. Successivamente il Comune di Sale rispondeva con mail del 15/09/2023 inviando tre pratiche edilizie, rispettivamente il Certificato di abitabilità del fabbricato residenziale (1951), la Concessione Edilizia dell'autorimessa (1983) ed una D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria per il consolidamento del muro della rimessa (1996). Infine il sottoscritto reperiva presso studio privato del tecnico progettista OMISSIS, redattore della scheda catastale, la pratica autorizzativa del portichetto annesso al box.

Il quesito relativamente alla realizzazione dei beni pignorati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche è stato posto, dal sottoscritto al Comune, contestualmente alla richiesta di accesso agli atti in data 14/07/2023; il Comune rispondeva fornendo Certificato di abitabilità del 04/07/1956 per la nuova casa di proprietà della OMISSIS, costruita a cura dell'OMISSIS di Alessandria. Trattandosi di Condominio Ex OMISSIS il Ctu, in data 17/08/2023, chiedeva al Comune se aveva ricevuto dal Creditore formale comunicazione agli uffici competenti e informava il Custode incaricato. Il Comune non forniva alcuna risposta ed il Tecnico, durante l'accesso agli atti, confermava di non aver ricevuto alcuna comunicazione in merito.

In data 28/09/2023 dal controllo del fascicolo telematico non risultavano altri interventi di terzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria - Comune di Sale;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare via Arnaldo da Brescia n. 19 - Alessandria;

Uffici del registro di Tortona (Alessandria);

Ufficio tecnico di Sale (in Unione "Terre di Fiume" con Molino dei Torti);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona Sale - Tortona

OMI osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate

siti web: casa.it, immobiliare.it, borsino immobiliare;

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

consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Sale, nella zona centrale, per abitazioni civili in stato conservativo normale è emerso quanto segue: i valori medi di mercato variano da un minimo di 530 €/mq ad un massimo di 760 €/mq per le abitazioni e da un minimo di 590 €/mq ad un massimo di 760 per i box.

Sono stati infine ricercati immobili disponibili sul mercato con caratteristiche simili al soggetto e sono stati individuati i seguenti comparabili:

_Comparabile 1: a Sale, in via Roma, posizione centrale appartamento di circa 140 mq, posto al piano primo di un fabbricato di due piani, con cantina e due box auto, composto da soggiorno, sala pranzo con cucinotto, tre camere con balconi e due bagni; all'esterno zona cascinale; riscaldamento autonomo

Stato: discreto

Valore indicativo: €/mq 357,00

_Comparabile 2: a Sale, in via Alluvioni, appartamento di circa 90 mq al secondo piano di palazzina di tre piani f.t. composto da atrio, tre camere, cucinotto e un bagno, dotato di cantina e box auto (doppio); riscaldamento parzialmente autonomo

Stato: sufficiente

Valore indicativo: €/mq 500,00

_Comparabile 3: a Sale, in via Vecchia di San Romano, posizione centrale, appartamento di circa 110 mq posto al secondo piano di palazzina di 5 piani f.t., con cantina e box auto, composto da ingresso, grande sala, due camere da letto, cucinotto, sala pranzo, ripostiglio e balcone; riscaldamento centralizzato
Stato : sufficiente
Valore indicativo: €/mq 410,00.

Altre fonti di informazione:

- _Certificazione Notarile del Notaio Dr. OMISSIS, agli atti
- _Atti di compravendita citati nella Certificazione notarile consultati dal sottoscritto c/o il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona in Alessandria
- _Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di OMISSIS- Maggioli Editore
- _Come si stima il valore degli immobili di OMISSIS- Gruppo24Ore.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.264,00.

Per l'individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate quindi le misure principali con misuratore laser, confrontata la distribuzione con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione. Si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua dotazione impiantistica ed infine dello stato di possesso dei beni. Per il computo delle superfici si è tenuto conto della norma UNI 10750:2005 Criteri per la valutazione patrimoniale; la superficie commerciale vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile. La superficie commerciale è stata pertanto calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; la superficie dei balconi è conteggiata al 25%; la superficie della cantina è conteggiata al 20%, in quanto non direttamente comunicante con l'abitazione, ma accessibile da scala condominiale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio residenziale con cantina	77,00	€ 480,00	€ 36.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.960,00
assenza di impianto riscaldamento a norma: detrazione del 10.00%			€ -3.696,00
Valore corpo			€ 33.264,00
Valore Pertinenze (i mq parametrati sono compresi nel totale)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.264,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.264,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Box con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.328,00.

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta dal box con portichetto, al lordo dei muri perimetrali verso spazi aperti ed al 50% verso confinanti è conteggiata complessivamente al 50% in quanto si tratta di pertinenza dell'alloggio non direttamente comunicante con esso; la superficie del cortile esclusivo, anch'esso pertinenza non direttamente comunicante è conteggiata al 30%.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box autorimessa	38,00	€ 480,00	€ 18.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.240,00
presenza di fibre di amianto in copertura (Eternit) detrazione del 5.00%			€ -912,00
Valore corpo			€ 17.328,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.328,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.328,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina	77,00	€ 33.264,00	€ 33.264,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Box con annesso Cortile	38,00	€ 17.328,00	€ 17.328,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.15%)	€ 7.588,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.082,00

Giudizio di comoda divisibilità:

i due immobili pignorati sono nati come appartamento con annessa pertinenza terreno di proprietà esclusiva (sul quale successivamente è sorto il box), pertanto i corpi A e B, a parere del sottoscritto, devono costituire un unico lotto di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.921,20
	<u>ARROTONDATO € 38.920,00</u>

IL PREZZO DETERMINATO DOVRA' ESSERE COMUNICATO AD OMISSIS PER IL DIRITTO DI PRELAZIONE.

Il Consiglio di Amministrazione di OMISSIS si riunirà per deliberare al riguardo; dal ricevimento della comunicazione OMISSIS ha tempo 60

giorni per rispondere se intende o no avvalersi del diritto di prelazione.

Il diritto di prelazione di OMISSIS viene esercitato solo una volta.

Una volta che OMISSIS si sarà espressa in merito non sussisterà più alcun onere da parte di un eventuale acquirente.

8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni. Esente IVA per fabbricato abitativo di proprietà di soggetto privato.

Tortona, 03/10/2023 AGGIORNATO AL 15/01/2024

L'Esperto alla stima
Arch. OMISSIS

Allegati:

- Stralcio di mappa con individuazione mappali
- Documentazione fotografica del lotto
- Visure catastali storiche per immobile
- Schede planimetrie catastali
- Informazioni ricevute dall'Amm.re del Condominio
- Titoli edilizi
- Norme di Attuazione del PRG - stralcio
- Operazioni peritali varie

I suddetti allegati risultano già depositati con la prima stesura della perizia depositata in data 03.10.2023, pertanto non si procederà a ri-depositarli per non creare doppioni.

Ulteriori allegati alla perizia integrata ed aggiornata alla data del 15.01.2024:

- Scrittura privata autenticata rogito Notaio OMISSIS di Novi Ligure 20/07/1981 rep. 24373 reg. a Novi 06/08/1981 al n. 523 trascritta a Tortona il 17/08/1981 al Reg. Part. 2026 (in copia conforme)
- Richieste ad OMISSIS e risposte ricevute
- Richiesta approfondimento ad OMISSISOMISSIS
- Risposta approfondimento da OMISSISOMISSIS
- Scheda dati per ordinanza di vendita AGGIORNATA
- Perizia formato privacy – OMISSIS AGGIORNATA