
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **VERSILIA SPV S.R.L.**

contro: .

N° Gen. Rep. **316/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2024 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Negozio

Esperto alla stima: Geom. Antonio Francesco Penna
Codice fiscale: PNNNNF66P10A182J
Studio in: Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA
Telefono: 013156444
Fax: 1782241367
Email: info@antoniopenna.it
Pec: info@pec.antoniopenna.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Comunale 32 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 – Negozio

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 6, particella 335, subalterno 9, indirizzo Strada Comunale 32, piano T, comune Alessandria, categoria C/1, classe 5, consistenza 60 mq, superficie 77 mq, rendita € 892,44

2. Stato di possesso

Bene: Strada Comunale 32 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 – Negozio

Corpo: A

Occupato da Mariaelena Conti, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2012

Registrato a Valenza n. 30 serie 3 anno 2012

Tipologia contratto: 6+6 prima scadenza 31/12/2017 -scaduto 31/12/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Comunale 32 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Comunale 32 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Creditori Iscritti: VERSILIA SPV S.R.L. – Soc. DTC S.r.l. in liquidazione – Cravetto Luigi

5. Comproprietari

Beni: Strada Comunale 32 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Strada Comunale 32 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Comunale 32 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Comunale 32 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Negozio

Valore complessivo intero: 50.575,00

NOTE: Vedansi segnalazioni nella sezione relativa allo stato manutentivo degli impianti a pag. 8



Beni in Alessandria (AL)
Località/Frazione Valmadonna
Strada Comunale 32

Lotto: 001 - Negozio

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

Data di presentazione: 23-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Alessandria (AL) CAP: 15122 frazione: Valmadonna, Strada Comunale 32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 6, particella 335, sub-alterno 9, indirizzo Strada Comunale 32, piano T, comune Alessandria, categoria C/1, classe 5, consistenza 60 mq, superficie 77 mq, rendita € 892,44

Confini: Strada pubblica su due lati, proprietà di terzi sugli altri due lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: n.d.

Attrazioni paesaggistiche: n.d.

Attrazioni storiche: n.d.

Principali collegamenti pubblici: servizio di autolinee e stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Mariaelena Conti, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2012

Registrato a Valenza n. 30 serie 3 anno 2012

Tipologia contratto: 6+6 prima scadenza 31/12/2017 - scaduto 31/12/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Asti (ora VERSILIA SPV S.R.L.) contro _____ ; Derivante da: Mutuo fondiario a rogito di Notaio Petro Rondano in data 20/06/2018 ai nn. 19489/10978; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/06/2018 ai nn. 4763/593; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di DTC S.r.l. contro _____ terzo datore di ipoteca); Derivante da: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di Notaio Giam-paolo Marozz in data 21/01/2022 ai nn. 22642/17328; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/02/2022 ai nn. 1116/141; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 100000; Note: Annotazione n. 643 del 19/06/2023 (cessione dell'ipoteca al Sig. Luigi Cravetto).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Versilia Spv S.r.l. contro _____ a rogito di UNEP Tribunale di Vercelli in data 30/11/2023 ai nn. 2796/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/01/2024 ai nn. 264/215.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nulla da segnalare

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI'

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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: Giuseppe Platone **proprietario/i ante ventennio al 09/12/2003** . In forza di denuncia di successione a rogito di U.R., in data 29/04/1971, trascritto a Alessandria, in data 18/06/1971, ai nn. 7348/5561.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: All'epoca della successione, l'immobile risultava censito al F. 6 p. 330 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 che successivamente sono state oggetto di riaccatastamento. Si tratta della successione in morte di Maria Malfettani in forza della quale le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute al Sig. Giuseppe Platone. ACCETTAZIONE TACITA dell'eredità trascritta il 29/12/2023 ai n. 9885 RG e 7518 RP

Titolare/Proprietario: Barbara Cassola e Raffaella Cassola dal 09/12/2003 al 20/06/2018 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Armando Aceto, in data 09/12/2003, ai nn. 162271; trascritto a Alessandria, in data 16/12/2003, ai nn. 10924/7074.



Titolare/Proprietario: dal 20/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietar-
io/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Rondano, in data 20/06/2018, ai
nn. 19488/10977; trascritto a Alessandria, in data 27/06/2018, ai nn. 4762/3186.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2111
Intestazione: Giuseppe Platone
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione recinzione
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 02/07/1981 al n. di prot. 10793
Rilascio in data 20/07/1981 al n. di prot. 2111

Numero pratica: D46288
Intestazione: Barbara e Raffaella Cassola
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere interne
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 03/12/2004 al n. di prot. D46288
Abitabilità/agibilità in data 19/05/2005 al n. di prot. 11504

Numero pratica: D56035
Intestazione: Barbara e Raffaella Cassola
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere interne
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 05/03/2005 al n. di prot. D56035
Abitabilità/agibilità in data 19/05/2005 al n. di prot. 11504

Numero pratica: 1657
Intestazione: Giuseppe Platone
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Tinteggiatura fabbricato
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 05/06/1981 al n. di prot. 09088
Rilascio in data 16/06/1981 al n. di prot. 1657

Numero pratica: 91/2005
Intestazione: Barbara e Raffaella Cassola
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: Certificato di Agibilità
Per lavori: Ridistribuzione interna e realizzazione servizi per disabili
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Abitabilità/agibilità in data 19/05/2005 al n. di prot. 11504

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	132 del 21/12/2021
Zona omogenea:	Sobborghi della città di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 bis N.T.A. Art. 51 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione attuale e le norme del piano regolatore

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Negozio posto in un edificio di inizio secolo sito nel sobborgo di Valmadonna del Comune di Alessandria

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.96

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio nel suo complesso si trova in condizioni manutentive discrete.



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Discreto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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
---	----

Segnalazioni:

Gli impianti si presentano, al momento del sopralluogo, funzionanti e in buone condizioni.

Si evidenzia però che non è stata reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità degli stessi.

La caldaia presente nel servizio igienico scarica i fumi di combustione attraverso una canna fumaria costituita da un tubo in metallo che si va a innestare nella canna fumaria dell'edificio. Nel locale principale (identificato nella planimetria catastale come "negozio") la canna fumaria corre lungo la volta, nascosta da un rivestimento in cartongesso. In due punti sono presenti segni di infiltrazione dovuti, sicuramente, alla condensa che si forma nel tratto orizzontale della canna in questione. Il problema è affrontabile con un'attività di manutenzione ordinaria della quale si dovrà fare carico il futuro acquirente che consiste nell'apertura del rivestimento in cartongesso, verifica e sigillatura dei giunti della canna fumaria, comprese eventuali attività accessorie per riposizionare la canna fumaria al fine di fornire la corretta pendenza.

Il futuro acquirente dovrà inoltre farsi carico delle necessarie verifiche impiantistiche e degli eventuali adeguamenti, compresi quelli che dovessero emergere in ordine alla verifica della caldaia e della canna fumaria.

La presente valutazione tiene già conto, nella formulazione del Prezzo a base d'asta (ridotto per assenza di garanzia per vizi) dei difetti sopra menzionati.



DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'immobile in oggetto è sito al PT con accesso diretto dalla Strada Comunale, composto da un locale ad uso negozio, un ripostiglio, un disimpegno e un WC.

Ha finiture di tipo normale: serramenti esterni in alluminio con vetro singolo, porte interne in legno tamburato; i serramenti esterni sono dotati di serrande impacchettabili a pantografo; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, le pareti intonacate e tinteggiate e i soffitti in mattoni a vista. Il negozio è dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas e climatizzatore.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da un inquilino.

Al momento del deposito della presente, l'immobile risulta libero.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata mediante rilievo in loco e confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti a unità immobiliari appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima siti nelle zone e comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo l'OMI i valori si attestano tra 700 e 950 €/mq. Dalle ricerche di mercato risulta che nella zona i valori per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima si attestano tra 600 e 800 €/mq..



8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	85,00	€ 700,00	€ 59.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.500,00
Valore corpo			€ 59.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	85,00	€ 59.500,00	€ 59.500,00

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.575,00
---	-------------

Allegati:

- All. 1 Visura catastale
- All. 2 Planimetria catastale
- All. 3 Documentazione Ipotecaria
- All. 4 Documentazione urbanistica
- All. 5 Documentazione fotografica

Data generazione:
04-12-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Francesco Penna

