

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: <...omissis...>

contro: <...omissis...>

N° Gen. Rep. **335/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mogni
Codice fiscale: MGNSFN57M06L304M
Studio in: Via Fracchia 25 - 15057 Tortona
Email: mogni.s@libero.it
Pec: stefano.mogni@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bellini nr. 5/b - Castelnuovo Scivria (AL) - 15053

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

* foglio 29, particella 255, subalterno 5,

scala B, piano 2ⁱ, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie mq. 74, rendita € 232,92

* foglio 29, particella 214, subalterno 4,

piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, superficie mq. 17, rendita € 29,64

2. Stato di possesso

Bene: Via Bellini nr. 5/b - Castelnuovo Scivria (AL) - 15053

Lotto: 001

Corpo: A

Si precisa che, come indicato a pag. 7 della perizia, l'immobile è occupato dai debitori esecutati e dai loro familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bellini nr. 5/b - Castelnuovo Scivria (AL) - 15053

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bellini nr. 5/b - Castelnuovo Scivria (AL) - 15053

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: Via Bellini nr. 5/b - Castelnuovo Scivria (AL) - 15053

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Bellini nr. 5/b - Castelnuovo Scrvia (AL) - 15053

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bellini nr. 5/b - Castelnuovo Scrvia (AL) - 15053

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bellini nr. 5/b - Castelnuovo Scrvia (AL) - 15053

Lotto: 001

Valore complessivo intero: **40.000,00**

Beni in **Castelnuovo Scrvia (AL)**
Via Bellini nr. 5/b

Lotto 1

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Via Bellini nr. 5/b

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <...omissis...> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <...omissis...> - Ulteriori informazioni sul debitore: nato a <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <...omissis...> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <...omissis...> - Ulteriori informazioni sul debitore: nata a <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

*foglio 29, particella 255, subalterno 5, alloggio ad uso abitativo con cantina
scala B, piano 2', categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie mq. 74, rendita €
232,92

Identificato al catasto Fabbricati:

* foglio 29, particella 214, subalterno 4, box auto
piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14, superficie mq. 17, rendita € 29,64

Conformità catastale:

Da quanto lo scrivente ha potuto riscontrare a seguito misurazioni eseguite sul posto nel corso dei sopralluoghi, risulta che la situazione attuale degli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali di riferimento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati nella zona residenziale del Comune di Castelnuovo Scrivia, precisamente in Via Bellini nr. 5/b.

Di fatto sono costituiti da un alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano secondo con cantina di spettanza al piano seminterrato che fa parte di una palazzina condominiale destinata ad abitazioni popolari (ATC- Agenzia Territoriale per la Casa Piemonte Sud) - divisa su tre piani fuori terra e un piano interrato, oltre al box di pertinenza al piano terra ubicato nel sedime cortilizio comune.

Infine è compresa nei beni in capo agli esecutati la quota proporzionale sulle parti comuni dell'immobile (sedime cortilizio, corridoio, vano scala ecc..).

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

3. STATO DI POSSESSO:

Si precisa che, come indicato a pag. 7 della perizia, l'immobile è occupato dai debitori esecutati e dai loro famigliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. **Trascrizione** del 07/01/2000 - R.P. 37 R.G. 54
Pubblico ufficiale <...omissis...> Repertorio 15872 del 14/12/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
A favore: <...omissis...>
Contro: <...omissis...>
2. **Trascrizione** del 15/06/2017 - R.P. 1162 R.G. 1634
Pubblico ufficiale <...omissis...> Repertorio 157232/29918 del 08/06/2017
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
A favore: <...omissis...>
Contro: <...omissis...>
3. **Iscrizione** del 15/06/2017 - R.P. 213 R.G. 1635
Pubblico ufficiale <...omissis...> Repertorio 157232/29918 del 08/06/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: <...omissis...>
Contro: <...omissis...>
4. **Trascrizione** del 07/01/2025 - R.P. 17 R.G. 23
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 6747 del 02/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: <...omissis...>
Contro: <...omissis...>

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

Sentito l'amministratore condominiale risulta che ad oggi il totale delle spese da pagare è di €. 7.122,54

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

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

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari <...omissis...> per la quota di 1/2 ciascuno, dal Sig. <...omissis...> in forza di Atto di compravendita del 08/06/2017 repertorio nr.157232/29918 a rogito Notaio <...omissis...> di Alessandria- trascritto il 15/06/2017 nn. 1634/1162.

Mentre al precedente proprietario Sig. <...omissis...> i beni sono pervenuti per la quota intera, in forza di Atto di compravendita del 14/12/1999 repertorio nr. 15872 a rogito Notaio <...omissis...> di Castelnuovo Scivia -trascritto il 07/01/2000 nn. 54/37.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Da quanto verificato dallo scrivente, risulta che gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono stati edificati con Licenza del 11/05/1961, mentre nell'anno 1963 è stata rilasciata l'abitabilità.

I recenti lavori di manutenzione straordinaria alla palazzina condominiale (cappotto, serramenti esterni, pompa di calore - "Misura 110") sono stati autorizzati con CILA del 02/06/2021 - protocollo nr. 3729/2021.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona: B1 – Aree consolidate Vincoli e fasce di rispetto: <i>Fascia di rispetto pozzi ad uso idropotabile – i sedimenti interni (o le aree vincolate) sono soggette alle limitazioni edificatorie stabilite negli art. 14-18-20-24 delle NTA</i>
Norme tecniche di attuazione:	ART. 19 N.T.d'A.

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di un alloggio ad uso civile abitazione con cantina e box di pertinenza, compresi in un complesso immobiliare ad uso abitativo situato nella zona residenziale del Comune di Castelnuovo Scrivia in Via Vincenzo Bellini nr. 5B, servito da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

La palazzina dove è collocato l'alloggio confina con il sedime cortilizio circostante (mappale 214 subalterno 7 – BCNC); il box confina con il sedime cortilizio circostante (mappale 214 subalterno 7 – BCNC), e i mappali 358, 19, 22 del foglio 29.

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente, risulta che la palazzina condominiale dove è situato l'alloggio oggetto della presente, è divisa su tre piani fuori terra (due alloggi per piano) e un piano seminterrato dove sono situate le cantine, servita da vano scala comune (senza ascensore) e dal sedime cortilizio comune circostante (descritto al mappale 214 subalterno 7) finito in asfalto.

Il condominio è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione ordinaria che hanno interessato le facciate (cappotto), i serramenti esterni, e la pompa di calore – ad oggi si presenta in buono stato conservativo per quanto concerne l'esterno.

L'alloggio residenziale distribuito al piano secondo si presenta internamente in pessime condizioni di conservazione; occupa una superficie complessiva di circa mq. 70,00 - finito con materiali di tipo tradizionale, precisamente pavimenti in ceramica, porte interne in legno, pareti intonacate al civile e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio.

Mentre la cantina di spettanza distribuita al piano seminterrato del fabbricato, occupa una superficie complessiva di mq. 13,00; ad oggi si presenta rifinita con pareti grezze in forati e calcestruzzo, pavimento in cemento, impianto elettrico esterno. Si precisa che nella cantina è presente una servitù costituita da una tubazione della rete fognaria condominiale in pvc.

Nel sedime cortilizio comune (mappale 214 subalterno 7) è situato il box di pertinenza dell'alloggio distribuito al piano terra con una superficie complessiva di mq. 17,00; si presenta finito con porta basculante in lamiera zincata preverniciata, pavimentazione in cemento, copertura in eternit, senza impianti.

Attualmente l'alloggio è utilizzato dagli attuali proprietari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di <...omissis...> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <...omissis...> - Ulteriori informazioni sul debitore: nato a <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di <...omissis...> - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <...omissis...> - Ulteriori informazioni sul debitore: nata a <...omissis...>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Castelnuovo Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;

Altre fonti di informazione: personale esperienza in cui il sottoscritto opera da oltre

quarant'anni.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di oltre quarant'anni nel settore immobiliare, per esprimere una valutazione relativa al lotto oggetto di pignoramento (alloggio abitativo – box e cantina di pertinenza – oltre alla quota proporzionale sulle parti comuni), ne ha considerato: l'individuazione e conformazione catastale, caratteristiche e stato di conservazione, superficie dell'alloggio abitativo e del box, valore di mercato per immobili consimili, giudizio di valenti mediatori della zona, valutando in particolar modo le richieste del mercato per queste categorie di immobili, ed infine tenendo conto anche delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 40.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto per la quota intera nello stato di "libero": **€ 40.000,00**

Allegati

Stralcio PRG, stralcio mappale, planimetrie, visura catastale, visura conservatoria, documentazione fotografica.

Parcella CTU

Data generazione:

31 Marzo 2025

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Moggi