

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

IMMOBILIARE GRILLI SRL

CODICE FISCALE SOCIETARIO 01498180056

N. 2/2025

Giudice Delegato: **Stim.ma Dott.ssa Elisabetta Bianco**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni in Comune di Nizza Monferrato

Esperto della stima: geom. Maurizio Rossini

Codice fiscale: RSSMRZ56C01A182Q

Studio in: Piazza Filippo Turati, 10 – 15121 Alessandria

Telefono: 0131 1850569

Email: maurizio.rossini56@gmail.com

Pec: maurizio.rossini@geopec.it

Beni in **Nizza Monferrato (AL)**

Viale dei Partigiani, 41

Alloggio in corso di costruzione e n. 3 posti auto

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A

Unità immobiliare di tipo civile (F4) in Nizza Monferrato Viale dei Partigiani, 41 condotta in affitto.

Unità abitativa tipo mansarda di categoria F4 (in corso di costruzione e pertanto non registrata con apposita planimetria catastale) posto al piano 2.

Cucina, camera da letto, WC e terrazzino

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: NO

Identificato al Catasto dei Fabbricati:

Immobiliare Grilli Srl sede in Nizza Monferrato (AT) CF: 149810056

Foglio 12 particella 392 subalterno 8 – Viale dei Partigiani, 41 – Piano 2

Categoria F/4

Derivante da: atto Girola Alberto del 07/07/2021

Confini: vano scala, sub. 26, particella 405

Conformità catastale: NO

Identificativo corpo: B

Posto auto coperto di mq. 16,00

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: NO

Identificato al Catasto dei Fabbricati:

Immobiliare Grilli Srl sede in Nizza Monferrato (AT) CF: 149810056

Foglio 12 particella 392 sub. 14, mq. 16,00 rendita euro 41,32

Derivante da: atto Girola Alberto del 07/07/2021

Confini: sub. 24, particella 402, sub. 15, cortile comune identificato con sub. 10

Conformità catastale : SI

Identificativo corpo: C

Posto auto scoperto di mq. 13,00

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: NO

Identificato al Catasto dei Fabbricati:

Immobiliare Grilli Srl sede in Nizza Monferrato (AT) CF: 149810056

Foglio 12 particella 392 sub. 18, mq. 13,00 rendita euro 33,57

Derivante da: atto Girola Alberto del 07/07/2021

Confini: cortile comune identificato con sub. 10 su 3 lati , particella 405.

Conformità catastale: SI

2.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche di zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale con traffico normale e parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: tutti

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi : Asti a km. 29

Attrazioni paesaggistiche: NO

Principali collegamenti pubblici: autobus da Asti e da Alessandria

3.STATO DI POSSESSO

Corpo A

Abitazione di categoria F4 in Nizza Monferrato viale Partigiani, 41, sub. 8



Corpo B

Posto auto di categoria C6 in viale Partigini, 41 sub. 14

A disposizione della Società debitrice

Corpo C

Posto auto di categoria C6 in viale Partigini, 41 sub. 18

A disposizione della Società debitrice

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Corpo A

Verbale di pignoramento immobili del 31.12.24, registro generale 229 registro particolare 186

Tribunale di Alessandria rep. 7488

A favore di [REDACTED].

In estensione della procedura esecutiva n. 46/2023

Corpo B

Verbale di pignoramento immobili del 31.12.24, registro generale 229 registro particolare 186

Tribunale di Alessandria rep. 7488

A favore di [REDACTED].

In estensione della procedura esecutiva n. 46/2023

Corpo C

Verbale di pignoramento immobiliare del 02.02.23, registro generale 806, registro particolare 672.

Pubblico ufficiale UNEP repertorio 412/2023

A favore di [REDACTED]

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Identificativo corpo : A sub. 8

Abitazione di tipo civile, categoria F4, in Nizza Monferrato (AL) Viale Partigiani 41 condotta in affitto.

Spese ordinarie annue di gestioni: 3.000,00 €.

Spese straordinarie di gestione dell' immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non sono state deliberate spese di straordinaria manutenzione

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi 2 anni anteriori alla procedura: 10.897,00 per la gestione 23/24 e 1.500,00 € per la gestione 24/25

Millesimi di proprietà: 95,27

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non a conoscenza

Attestazione prestazione energetica : non dovuto

Note indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello stato: no

Avvertenze ulteriori: non è stata presentata la SCA riguardante la richiesta di agibilità. L' immobile risulta ancora censito nella categoria F4 (in corso di costruzione) ma nella realtà è ultimato.

Esiste contratto di affitto con scadenza 30.09.2025

Esiste vincolo di pertinenzialità con il subalterno 14 (C6) costituito con atto notaio Torello del 26 gennaio 2021.

Rilevate alcune difformità in fatto di altezze e superficie rientranti nel range tra l' 1 e 5% comunque previsto dal decreto salva casa.

Identificativo corpo : B, sub. 14

Posto auto C/6 in Nizza Monferrato (AL) Viale Partigiani 41

Spese ordinarie annue di gestioni:

Spese straordinarie di gestione dell' immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non sono state deliberate spese di straordinaria manutenzione

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi 2 anni anteriori alla procedura: 301,65 €. Per la gestione 23/24 e 100,00€. per la gestione 24/25

Millesimi di proprietà: 28,14

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione prestazione energetica : non dovuto

Note indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello stato: No

Avvertenze ulteriori: esiste vincolo di pertinenzialità con il subalterno 8 (F4) . Atto notaio Torello del 26 gennaio 2021

Identificativo corpo : C, sub. 18

Posto auto C/6 in Nizza Monferrato (AL) Viale Partigiani 41

Spese ordinarie annue di gestioni:

Spese straordinarie di gestione dell' immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: no

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi 2 anni anteriori alla procedura: €. 187.81 per la gestione 23/24 e €. 100,00 per la gestione 24/25

Millesimi di proprietà: 17,52

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione prestazione energetica : Non dovuto

Note indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello stato:

Avvertenze ulteriori:

5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA

Corpo A – particella 392 sub. 8 ex 392 sub. 1

5.1

Titolare/Proprietario

IMMOBILIARE GRILLI con sede in Milano

Mutamento di denominazione e trasferimento sede

Notaio Mariano Luciano del 27.03.2024 rep. 169852

5.2

Titolare/Proprietario

IMMOBILIARE GRILLI con sede in Nizza Monferrato

Compravendita con atto notaio Girola Alberto del 07/07/2021 da Ciocca Andrea, Elisa e Bruno

5.3

Titolari / Proprietari

392 sub. 1 ex 175 sub. 1

■■■■■■■■■■ nuda proprietà per ½

■■■■■■■■■■ nuda proprietà per ½

■■■■■■■■■■ usufruttuario 1/1

Ricongiungimento usufrutto di ■■■■■■■■■■ . Voltura 863/2020

5.4

Titolari / Proprietari 175/1

■■■■■■■■■■ nuda proprietà per ½

■■■■■■■■■■ nuda proprietà per ½

■■■■■■■■■■ usufruttuario 19/20

■■■■■■■■■ usufruttuaria 1/20

Ricongiungimento usufrutto di ■■■■■■■■■■ . Voltura 469/2011

5.5

Titolari/Proprietari 175/1

██████████ nuda proprietà per ½

██████████ 4 nuda proprietà per ½

██████████ usufruttuaria

Variazione per modifica di identificativo del 23/07/2004 pratica AT 0084454

5.6

Titolari /Proprietari 175/1

██████████ nuda proprietà per ½

██████████ nuda proprietà per ½

██████████ usufruttuaria

Donazione 06/05/1999 Notaio Cattaneo rep. 12215

5.7

Titolari /Proprietari 175/1

██████████
Denuncia nei passaggi per causa di morte del 18/02/1999 – Registrazione della successione di ██████████
██████████ – Volume 763 n. 37 del 29/04/1999

Corpo B 392 sub 14 ex 392 sub. 1

5.1

Titolare/Proprietario

IMMOBILIARE GRILLI con sede in Milano

Mutamento di denominazione e trasferimento sede

Notaio Mariano Luciano del 27.03.2024 rep. 169852

5.2

Titolare/Proprietario

IMMOBILIARE GRILLI con sede in Nizza Monferrato

Compravendita con atto notaio Girola Alberto del 07/07/2021 da Ciocca Andrea, Elisa e Bruno

5.3

Titolari / Proprietari

392 sub. 1 ex 175 sub. 1

██████████ nuda proprietà per ½

██████████ nuda proprietà per ½

il 26/02/1943 usufruttuario 1/1

Ricongiungimento usufrutto di [REDACTED] . Voltura 863/2020

5.4

Titolari / Proprietari 175/1

██████████ nuda proprietà per ½

nuda proprietà per ½

usufruttuario 19/20

usufruttuaria 1/20

Ricongiungimento usufrutto di [REDACTED] . Voltura 469/2011

5.5

Titolari/Proprietari 175/1

nuda proprietà per ½

_____ nuda proprietà per ½

usufruttuaria

Variazione per modifica di identificativo del 23/07/2004 pratica AT 0084454

5.6

Titolari /Proprietari 175/1

_____ nuda proprietà per ½

_____ nuda proprietà per ½

usufruttuaria

Donazione 06/05/1999 Notaio Cattaneo rep. 12215

5.7

Titolari /Proprietari 175/1

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 18/02/1999 – Registrazione della successione di [REDACTED] – Volume 763 n. 37 del 29/04/1999

Corpo C – particella 392 sub.18 ex 392 sub. 1

5.1

Titolare/Proprietario

_____ nuda proprietà per ½

██████████ nuda proprietà per ½

██████████ usufruttuaria

Donazione 06/05/1999 Notaio Cattaneo rep. 12215

5.7

Titolari /Proprietari 175/1

██████████
Denuncia nei passaggi per causa di morte del 18/02/1999 – Registrazione della successione di ██████████
██████████ – Volume 763 n. 37 del 29/04/1999

6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

6.1 Permessi di costruire n. 4401/2019 rilasciato a ██████████ per "... *ristrutturazione edilizia e riuso del sottotetto mediante cambio della destinazione d'uso...*".

6.2 Conformità edilizia

Mappale 392 subalterno 8 categoria F4

Non è stata presentata la SCA (Segnalazione certificata di agibilità) per l' unità immobiliare in argomento per cui l' unità non gode dell' abitabilità o agibilità. Sono state riscontrate differenze nelle altezze interne che possono rientrare nei limiti previsti dalle *...Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia , di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 dall' art. 34 bis ...*". H media 2.16/2.20 . Il progettista ha dichiarato di non aver modificato le originarie altezze.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

Mappale 392 subalterno 14 categoria C/6

Si dichiara la conformità edilizia

Mappale 392 subalterno 18 categoria C/6

Si dichiara la conformità edilizia

7. CONFORMITA' URBANISTICA

CORPI A,B,C

Strumento urbanistico di P.R.G. approvato con Delibera della Giunta Regionale n.6261/52 del 01/7/1986 e variante approvata dalla Regione con pubblicazione sul BUR del 31.03.1993.

Successiva variante approvata definitivamente dalla Regione con D.G.R. n. 16-1183 del 11/05/2009 pubblicata sul BUR n. 20 del 21.05.2009.

Variante specifica ai sensi art.17 comma 7 L.R. 56/77.

Variante semplificata al PRGC ai sensi dell' art. 17bis della L.R. 56/1977

Variante specifica ai sensi dell' art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977

Variante specifica ai sensi dell' art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 (intervento in centro storico)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE

8.1 Mappale 392 subalterno 8 categoria F4

Viale dei Partigiani, 41

Cucina sulla quale si apre la porta d' ingresso, camera da letto , servizio igienico, ripostiglio, un balcone. Abitabilità migliorata con 2 abbaini. Finiture e impianti tecnologici moderni. Sanitari di normale pregio, pavimenti ingresso ceramico.

Quota e tipologia del diritto

In proprietà alla Immobiliare Grilli srl

Dagli elaborati progettuali depositati in Comune ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione risulta che l' unità immobiliare misura circa mq. 36,00 .

Edificio completamente ristrutturato negli anni 2019/2022

Stato di manutenzione generale: buona

Condizioni generali dell' immobile : buone

Fondazioni : continue

Solai: tipo misto

Strutture verticali: murature

Infissi esterni: a doppio vetro

Ingresso: portoncino blindato

Pavimentazione interna: gres ceramico

Impianto elettrico: si

Epoca di adeguamento: 2019/2022

Impianto a norma: Si

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e

Successive ?: non rilevata nel fascicolo comunale

Riscaldamento : a pompa di calore (originariamente per mezzo di teleriscaldamento)

Climatizzazione estiva: si

Impianto antincendio: no

Ascensori: no

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Sup. equivalente
Residenziale	Mq lordo	36,00	1	36,00
		36,00		36,00

8.2 Mappale 392 subalterno 14 categoria C/6

Viale dei Partigiani, 41

Posto auto coperto ricavato nel cortile del fabbricato principale che ospita le unità abitative.

Dichiarato di pertinenza dell'unità immobiliare censita con subalterno 8 (atto di impegno unilaterale a rogito notaio Eugenio Torello del 26.01.2021 numero di repertorio 125523).

Superficie mq. 16,00

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive: pavimentazione in autobloccanti

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Sup. equivalente
Posto auto	Mq lordo	16,00	1	16,00
		16,00		16,00

8.3 Mappale 392 subalterno 18 C/6

Viale dei Partigiani, 41

Posto auto scoperto ricavato nel cortile del fabbricato principale che ospita le unità abitative

Superficie mq. 13,00

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive: pavimentazione in autobloccanti

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Sup. equivalente
Posto auto	Mq lordo	13,00	1	13,00
		13,00		13,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima:

COMPARATIVA

9.2 Fonti di informazione

Catasto

Ufficio del Registro

Agenzie immobiliari

Banche.

OMI

(Abitazioni civili da 500,00 a 750,00 €)

9.3 Valutazione dei corpi.

Alloggio	mq. 36,00	€.	500,00	€.	18.000,00
Posto auto coperto di					
pertinenza dell' alloggio	mq. 16,00	€.	250,00	€.	4.000,00
Posto auto scoperto	mq. 13,00	€.	200,00	€.	2.600,00
Sommano				€.	24.600,00

9.4 Adeguamento e correzione di stima

Valore complessivo €.

24.600,00

Detrazione che riguardano l' alloggio:

riduzione relativa al contratto d' affitto in essere

10% 2.460,00

sanatoria relativa alle tolleranze costruttive

(5%), SCA (agibilità), registrazione catastale

con inserimento della planimetria mancante €.

3.600,00

Rimanenza €.

18.540,00

10. VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO

DELLE DECURTAZIONI

€.

18.540,00

(Diconsieurodiciottomila/540)

In fede



Al, 20 giugno 2025

Allegati separatamente : fotogrammi, documenti catastali, documenti provenienti dall' archivio comunale di Nizza Monferrato, contratto di locazione