Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **249/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:
Giovedi 18 Aprile 2024 – ore 10.50

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Locale destinato a box

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144 322775
Fax: 0144 322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 220
   Lotto: 1 - Locale destinato a box
   Corpo: Box in piano seminterrato

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

   Comune di Strevi (AL) 15019 – Via Alessandria c.n. 220, scala /, Int. 8, piano S1
   Fg. 10 mappale 555 sub. 19
   Categ. C/6 classe 4, consistenza mq. 44,00, superficie catastale mq. 47,00 R.C.: €. 124,98

2. **Stato di possesso**
   Bene: Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 220
   Lotto: 1 - Locale destinato a box
   Corpo: Box in piano seminterrato

   Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 220
   Lotto: 1 - Locale destinato a box
   Corpo: Box in piano seminterrato

   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 220
   Lotto: 1 - Locale destinato a box
   Corpo: Box in piano seminterrato

   Creditori Iscritti: [redacted]

5. **Comproprietari**
   Bene: Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 220
   Lotto: 1 - Locale destinato a box
   Corpo: Box in piano seminterrato

   Nessuno

6. **Misure Penali**
   Bene: Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 220
   Lotto: 1 - Locale destinato a box
   Corpo: Box in piano seminterrato

   Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 220
Lotto: 1 - Locale destinato a box
Corpo: Box in piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 220
Lotto: 1 - Locale destinato a box
Corpo: Box in piano seminterrato

Valore complessivo: €. 21.000,00

Beni in **Strevi (AL)**
Via Alessandria c.n. 220

Lotto: 1 - Locale destinato a box

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa: Si
Data di presentazione: 13-10-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box in piano seminterrato.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
sito in Strevi (AL) CAP: 15019, Via Alessandria c.n. 220

Quota e tipologia del diritto
[redacted]

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Foglio 10, particella 555, subalterno 19,
Comune di Strevi (AL) 15019 - Via Alessandria c.n. 220, scala /, interno 8, piano S1,
Categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 44,00, superficie catastale mq. 47,00, R.C. € 124,98

Derivante da:
NCEU: Impianto meccanografico del 30/06/1987 NCT:
Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini:
A Nord: area di manovra condominiale comune
A Est: altra U.I.U. a medesima destinazione
A Sud: terrapieno
A Ovest: altra U.I.U. a medesima destinazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
NOTE:
Viene puntualizzato quanto segue:
- dal punto di vista planimetrico, l'immobile risulta essere conforme, per quanto rappresentato in planimetria, sia per estensione che per consistenza in relazione all'effettivo stato dei luoghi accertato al momento del sopralluogo;
- dal punto di vista delle intestazioni, l'immobile risulta essere ancora in capo alla originaria proprietà: [redacted] *necessiterà, quindi, procedere alla predisposizione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria Territorio, delle relative denunce di voltura e titoli (denunce di successione, ecc.), finalizzati alle registrazioni dei passaggi intermedi dei titoli traslativi della proprietà, intercorsi fino alla data attuale. Oneri professionali e diritti catastali quantificabili in €.4.000,00 - Vedasi dettaglio diritti e onorari professionali.*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di locale destinato a box auto, posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale di civile abitazione, elevato a 3 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto non abitabile, facente parte di complesso residenziale ubicato nella zona periferica del Comune di Strevi, costituito da più edifici multipiano sempre a destinazione abitativa, con viabilità interna, parcheggi esterni riservati e servizi di pubblica utilità (piscina comunale, verde attrezzato, aree deposito spazzatura, ecc.). Il complesso è direttamente comunicante con la strada pubblica, con accesso esclusivo regolamentato da varco automatizzato (sbarra a comando remoto).

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati precedenti relativi ai corpi: Box in piano seminterrato

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata
[redacted]

Derivante da: Decreto ingiuntivo;
A rogito di Giudice di Pace di Acqui Terme in data 16/01/2020 ai nn. 39/2020;
Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 14/02/2022 ai nn. 638/48;

Importo ipoteca: € 10000,00;
Importo capitale: € 3.806,46;

Note: [redacted] Immobili interessati: NCEU Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 555 sub. 19. Si precisa che l'immobile oggetto del presente decreto ingiuntivo risulta ancora erroneamente catastalmente intestato alla [redacted] in quanto non sono stati volturati si seguenti atti:
1) - atto di vendita per Notaio CASSINELLI Ernesto di Acqui Terme in data 19/12/1981 repert. 43280 contro [redacted], trascritto in data 16/01/1982 reg. part. 1446 / 211, reg. gen 880/247;

2) - atto di vendita di nuda proprietà pari ad 1/2 per Notaio CASSINELLI Ernesto in data 18/12/1987 repert. 58159 [redacted]
3) - in data 20/09/2013 decedeva la [redacted] lasciando a succedergli [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà. Nella dichiarazione presentata in Acqui Terme in data 24/02/2014 al n. 116/9990 trascritta in data 04/04/2014 reg. gen. 1087 reg. part. 887, viene ricompreso solo l'alloggio e non il box oggetto del presente decreto ingiuntivo.
4) - nell'anno 2019 decede [redacted] che lascia a succedergli il figlio [redacted] per la restante quota apri ad 1/4 di piena proprietà del box oggetto del presente decreto ingiuntivo (dichiarazione di successione non presentata).

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata
[redacted]

Derivante da: Decreto ingiuntivo;
A rogito di Giudice di Pace di Acqui Terme in data 29/06/2023 ai nn. 150/2023;
Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 23/08/2023 ai nn. 4044/273;

Importo ipoteca: € 15000,00;
Importo capitale: € 5241,09;

Note: Procedura [redacted]
Immobili interessati NCEU Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 555 sub. 19.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento
[redacted]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;
A rogito di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Alessandria in data 03/10/2023 ai nn. 135/2023
iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/10/2023 ai nn. 4665/3863;

Procedura [redacted]
Immobili interessati
NCEU: Comune di Strevi: Fg. 10 mappale 555 sub. 19

Atto di precetto intimante il pagamento della Somma di €. 7.021,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 112,00 circa

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:
Situazione debitoria nei confronti del Condominio, derivante dalle gestioni di esercizio fino al 30/12/2023: €. 9.264,08

Millesimi di proprietà:*14*

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:
In relazione alla particolare destinazione d'uso e rifiniture allo stato attuale dei luoghi, l'immobile risulta NON essere dotato di impianto di riscaldamento.

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:dal 19/12/1981 al 18/12/1987

[redacted]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio CASSINELLI Ernesto, con studio in Acqui Terme, in data 19/12/1981, ai nn. 43280; registrato a Acqui Terme, in data 08/01/1982, ai nn. 90/350; trascritto a Acqui Terme, in data 16/01/1982, ai nn. 247/211.

Note:
I [redacted] il seguente immobile - fra gli altri - posto in Comune di Strevi: " nel seminterrato un locale ad uso autobox distinto con il n. 8 alle coerenze: la corsia comune, ingresso pedonale, la centrale termica ed autobox n. 7 ". Le unità non sono ancora censite a Catasto perché di recente costruzione, ma denunciate all'U.T.E. di Alessandria in data 27/10/1981 con schede registrate ai n. 84 e 95 e risultano graficamente contornate in rosso nella allegata planimetria " A " del titolo. Con servitù attive e passive e con la proporzionale comproprietà dei beni comuni per legge, uso, consuetudine e destinazione, nonchè per il regolamento di condominio con le inserite tabelle millesimali già costituenti l'allegato " A " rogito Notaio Ernesto Cassinelli in data 18/12/1981 repert. n. 43266.

Titolare/Proprietario: dal 18/12/1987 al 20/09/2013

[redacted]

In forza di atto di cessione quote proprietà -a rogito di Notaio CASSINELLI Ernesto, con studio in Acqui Terme, in data 18/12/1987, ai nn. 58159; trascritto a Acqui Terme, in data 07/01/1988, ai nn. 73/59.
Note:
Il la nuda proprietà pari ad 1/2 relativamente alla seguente unità immobiliare posta in Comune di Strevi - Via Alessandria n. 220, nel complesso denominato : nel seminterrato un locale uso autobox distinto con il n. 8 alle coerenze: corsia comune, ingresso pedonale, centrale termica e autobox n. 7. L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Strevi alla partita 591: Fg. 10 mappale 555 sub. 19, piano 1Ps, categoria C/6 cl. 4 - R.C.: £. 316.

Continuità delle trascrizioni: NO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia 33/74
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione complesso edilizio composto da n. 11 fabbricati per abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/05/1974 al n. di prot. /
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 33
Abitabilità/agibilità in data 01/06/1981 al n. di prot. /

NOTE: data di inizio lavori depositata in data 07/12/1976 al n. 2317

Numero pratica: 21/82
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione di costruzione
Per lavori: Variante alla licenza n. 33/4

Oggetto: variante
Presentazione in data 16/01/1982 al n. di prot. 124
Rilascio in data 20/01/1982 al n. di prot. /

NOTE: Denuncia di inizio lavori dichiarata: 12/01/1983

Numero pratica: 2/86/05
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria
Per lavori: variazioni prospettiche per modifica aperture esterne relative al fabbricato " C " del Complesso " Orsa Maggiore "

Oggetto: Denuncia in sanatoria per opere eseguite
Presentazione in data 04/02/1986 al n. di prot. /
Rilascio in data 16/05/1998 al n. di prot. /

Intestazione:
Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria
Per lavori: Opere interne

Oggetto: variante
Presentazione in data 01/06/1986 al n. di prot./

7.1 ***Conformità edilizia:***

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: A conclusione degli accertamenti presso gli archivi comunali, si dichiara che l'immobile oggetto di stima non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 c. 376 della L. 178/2020.

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 3 del 10/04/2012
Zona omogenea:	B2 aree residenziali - art. 35 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio Norme Tecniche Attuazione vigenti

Note sulla conformità: NESSUNA

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box in piano seminterrato**

Trattasi di unità immobiliare posta in piano primo sottostrada di fabbricato condominiale, costruito in epoca non recente - anni '70 - elevato a 3 piani fuori terra oltre che ad un piano sottotetto accessibile esclusivamente per semplice ispezione / manutenzione della copertura, ed un piano seminterrato.

Il fabbricato è posto nella fascia periferica del concentrico del Comune di Strevi, in area residenziale con scarsa presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze e servizi pubblici.

L'accesso all'area residenziale viene praticato direttamente dalla sede stradale pubblica di Via Alessandria, corrente sul Fronte Est dell'insediamento.

In dettaglio, il fabbricato condominiale è realizzato con struttura portante verticale C.A.; solaio interpiano in latero-cemento; tetto di copertura con orditura in travature di legno e soprastante manto in tegole; tamponamenti perimetrali in mattoni di laterizio, con rifinitura superfici esterne in vista, in parte con intonacatura e soprastante tinteggiatura ed in parte rivestite con tesserine di gres - ormai in avanzato stato di vetustà -; non risulta la presenza di nessuna tipologia di isolamento termico addossata alle superfici delimitanti l'involucro perimetrale del fabbricato.

Nello specifico, per quanto alla U.I.U. oggetto di stima, l'accesso viene praticato dalla rampa esistente in battuto di Cls., di raccordo con l'area esterna pertinenziale comune del fabbricato condominiale; internamente al fabbricato, a sua volta, l'accesso all'immobile viene praticato da ampia corsia di manovra comune, attraverso un portone carraio basculante di apprezzabile dimensione; per quanto alle rifiniture il locale è caratterizzato da fondo calpestabile in battuto di Cls. lisciato, intonaco e tinta su pareti verticali, controsoffittatura in cartongesso al rustico ovvero senza rivestimento di rifinitura; serramenti per finestre in intelaiatura metallica e vetri semplici: impianto luce forza per illuminazione e prese.

Superficie complessiva lorda locale box di circa **mq 44,00**
Superficie complessiva catastale di circa mq **47,00**

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Condizioni generali dell'immobile:
Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione; la specifica destinazione ad autobox permette una potenzialità di poter ricoverare n. 3 veicoli senza grandi difficoltà di manovra ed accesso tenuto in considerazione la favorevole dislocazione rispetto agli accessi comuni sopra descritti.
All'interno sono accatastati materiali di vario genere non ritenuti pericolosi per il mantenimento delle condizioni in essere dello stato dei luoghi; sarà comunque necessario procedere al relativo sgombero e smaltimenti secondo normative in vigore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le misure sono state dedotte dalle tavole progettuali acquisite nella fase di istruttoria tecnica, previa verifica sul sito circa la loro esatta conformità con la situazione dello stato dei luoghi, e quindi considerate valide ai fini della quantificazione della relativa consistenza in termini di superficie utile lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Box	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
		47,00		**47,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II-2023

Zona: Strevi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): €. 360,00

Valore di mercato max (€/mq): €. 540,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è espressa secondo il metodo comparativo sulla scorta di dati acquisiti con indagini di mercato per immobili aventi caratteristiche simili nonché sulla scorta degli orientamenti di valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrente sulla piazza del Comune di Strevi.
I valori sono stati determinati tenendo in debita considerazione gli importi di compravendita di immobili simili ubicate nelle vicinanze per quanto riguarda I fabbricati di pari destinazione e condizione, nonchè le attuali difficoltà di commercializzazione dei beni immobili stessi sul mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme - Alessandria;
Uffici del registro di Acqui Terme ;

Ufficio tecnico di Strevi ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI
Semestre I - 2023
Provincia di Alessandria
Comune di Strevi;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Periferia residenziale
Tipologia: box;
valore unitario MAX: €./mq. 540,00;
valore unitario MIN: €./mq. 360,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali - riviste di settore - annunci di vendita immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Box in piano seminterrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.380,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locale Box	Mq. 47,00	€. 540,00	€ 25.380,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.380,00
Valore corpo	€ 25.380,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.380,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.380,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Box in piano seminterrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	47,00	€ 25.380,00	€ 25.380,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 0,00
Regolarizzazione catastale per registrazione volture intestazioni fino all'attualità	€. -4.000,00
arrotondamento per eccesso	€. -380,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€.21.000,00**

Acqui Terme, li 01-03-2024

L'Esperto alla stima:
Arch. Fabrizio Grillo

