

---

**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** 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



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** . 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 [redacted] (terzo datore di  
ipoteca); Derivante da: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di Notaio Giam-  
paolo Marcoz 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: An-  
notazione 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 [redacted] 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 momen-  
to 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 immobil-  
iari: 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 proprietario/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
---	----

**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 risulta occupato da un inquilino.

**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
		<b>85,00</b>		<b>85,00</b>





**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>
Negozio	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:  
04-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Francesco Penna**

