
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: ***Omissis***

N° Gen. Rep. **19/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2024 ore 11:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione e box
auto

Esperto alla stima: Ernesto Traversa
Codice fiscale: TRVRST71T07L304J
Studio in: Corso Romita 8 - Al Tortona
Email: ernesto.traversa@gmail.com
Pec: ernesto.traversa@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gavino Lugano 9/B - Casalnoceto (AL) - 15052

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: Abitazione e box auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis, c.f. Omissis, nata Omissis, foglio 12, particella 464, subalterno 16, scheda catastale Si, indirizzo Via Gavino Lugano, 9, piano 1, comune Casalnoceto, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie mq. 87, rendita € 237,57

foglio 12, particella 464, subalterno 8, scheda catastale Si, indirizzo Via Gavino Lugano, 9, piano S1, comune Casalnoceto, categoria C6, classe 1, consistenza mq. 42, rendita € 91,10

2. Stato di possesso

Bene: Via Gavino Lugano 9/B - Casalnoceto (AL) - 15052

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: Abitazione e box auto

Occupato da *Omissis*, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2024 non registrato per l'importo di euro 100,00 con cadenza mensile. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 29/02/2028

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gavino Lugano 9/B - Casalnoceto (AL) - 15052

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: Abitazione e box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gavino Lugano 9/B - Casalnoceto (AL) - 15052

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: Abitazione e box auto

Creditori Iscritti: GROGU SPV S.R.L.

5 Comproprietari

.

Beni: Via Gavino Lugano 9/B - Casalnoceto (AL) - 15052

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: Abitazione e box auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gavino Lugano 9/B - Casalnoceto (AL) - 15052

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: Abitazione e box auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gavino Lugano 9/B - Casalnoceto (AL) - 15052

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Corpo: Abitazione e box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gavino Lugano 9/B - Casalnoceto (AL) - 15052

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

Valore complessivo intero: 58.520,00

Beni in **Casalnoceto (AL)**
Località/Frazione
Via Gavino Lugano 9/B

Lotto: 001 - Abitazione e box auto

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

Data di presentazione: 29-01-2024

Certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e box auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gavino Lugano 9/B

Note: Trattasi di abitazione posta al piano primo di un fabbricato condominiale denominato "Villa fiorita" di 2 piani fuori terra e autorimessa al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *omissis* - Stato Civile: *omissis* - Regime Patrimoniale: *omissis* -

Data Matrimonio: *omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *Omissis*, foglio 12, particella 464, subalterno 16, scheda catastale Si, indirizzo Via Gavino Lugano, 9, piano 1, comune Casalnoceto, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie mq. 87, rendita € 237,57

Derivante da: Variazione nel classamento del 20.04.2006 (n. 10368.1/2006). Variazione per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni del 24.03.2006 (n. 7563.1/2006).

Confini: Da nord in senso orario: vuoto su sub 2, vano scala condominiale, Sub 17, vuoto su sub 14.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 464, subalterno 8, scheda catastale Si, indirizzo Via Gavino Lugano, 9, piano S1, comune Casalnoceto, categoria C6, classe 1, consistenza mq. 42, rendita € 91,10

Derivante da: Costituzione del 31.05.1999 (n. C01690.1/1999). Variazione del 14.02.2011 per presentazione planimetria mancante (n. 33196.1/2011).

Confini: Da nord in senso orario: corsia di manovra (sub 2), sub 1, sub 17, terrapieno, sub 7.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un'abitazione posta al piano primo (2° fuori terra) di un edificio condominiale, con box auto al piano seminterrato.

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.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Tortona, Rivanazzano e Salice Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Oltrepò Pavese.

Attrazioni storiche: centro storico

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *Omissis*, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2024 non registrato per l'importo di euro 100,00 con cadenza mensile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 29/02/2028.

Si precisa che a parere dello scrivente, il canone di locazione, è molto basso per la tipologia di appartamento, la metratura, le finiture presenti ed il box auto compreso.

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale;

A rogito di Notaio Ottavio Pilotti di Tortona in data 20/05/2009 ai nn. 93260/21248; trascritto a Tortona in data 28/05/2009 ai nn. 1968/1358;

A favore di:

- *Omissis*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

- *Omissis*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita; A rogito di Notaio Butteri Rolandi Enrico in data 21/05/2014 ai nn. 1941/1387; trascritto a Tortona in data 22/05/2014 ai nn. 1328/1004; A favore Casalloni Manuel Francesco.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Domanda giudiziale in data 05/05/2014 ai nn. 5644; trascritto a Tortona in data 16/07/2014 ai nn. 1901/1461; A favore di Banca Regionale Europea SpA.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita; A rogito di Notaio Butteri Rolandi Enrico in data 09/11/2017 ai nn. 3826/2629; trascritto a Tortona in data 10/11/2017 ai nn. 3218/2258.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Regionale Europea SpA contro *Omissis*; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 16/04/2014 ai nn. 871; Iscritto ad Alessandria in data 06/12/2017 ai nn. 3483/470; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 542853,93.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di GROGU SPV S.R.L. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 28/12/2023 ai nn. 6509 trascritto ad Alessandria in data 23/01/2024 ai nn. 255/216.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e box auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600 + Riscaldamento autonomo e utenze.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 1200 circa da verificare con l'amministratore di condominio che è lo Studio Recco di Tortona.

Millesimi di proprietà: Appartamento: 117,60/1000 Box auto: 88/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno al momento della redazione della presente relazione.

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

Titolare/Proprietario: San Carlo Srl, p.iva 01610740068 con sede a Volpedo (AL) in Piazza Libertà n. 8 dal 02/03/1998 al 27/12/1999. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rissotti Remo di Tortona, in data 02/03/1998, ai nn. 67921/12106.

Note: La Soc. San Carlo Srl il 02.03.1998 ha acquistato il terreno su cui sono stati poi costruiti gli immobili oggetto del pignoramento.

Titolare/Proprietario: *Omissis* dal 27/12/1999. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rissotti Remo di Tortona, in data 27/12/1999, ai nn. 75160; trascritto a Tortona, in data 20/01/2000, ai nn. 177/128.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 194

Intestazione: Società San Carlo s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/05/1998 al n. di prot. 1212

Rilascio in data 05/08/1998 al n. di prot. 163

Numero pratica: 108

Intestazione: Società San Carlo s.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di recinzione e costruzione portichetti d'ingresso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1999 al n. di prot. 1408

Numero pratica: 111

Intestazione: Società San Carlo s.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera C.E. n. 163 del 05.08.1998

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/1999 al n. di prot. 2065

Numero pratica: Condono edilizio n. 4114

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Condono illeciti edilizi

Oggetto: Nuova distribuzione spazi interni

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 4114

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 6510. Importo residuo: € 0,00

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare oggetto del pignoramento (sub 16) deriva dalla divisione solo con pratica catastale e non anche edilizia dell'unità censita al sub 15 che ha generato la suddetta sub 16 e la sub 17. Inoltre allo stato attuale l'unità immobiliare si presenta difforme da quanto autorizzato dalle pratiche edilizie acquisite con l'accesso agli atti presso il Comune. La pratica di condono del 2004, risulta inoltre incompleta e comunque non conforme con lo stato attuale dei luoghi. Non è presente un certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Divisione dell'unità immobiliare precedentemente censita al sub 15 ed ora censita ai sub 16 (unità oggetto di pignoramento) e sub 17. Regolarizzazione rapporti aeroilluminanti soggiorno e bagno e rispetto delle altezze minime e medie.

Permesso in sanatoria: € 2.000,00

Opere edili: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note: Le spese per le opere edili sono estremamente variabili in base alle scelte progettuali e dei materiali scelti, l'importo stimato è solo indicativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Lo stato attuale dei luoghi corrisponde con quello catastale ma non con quello autorizzato in Comune. L'unità immobiliare precedentemente censita al sub 15 è stata divisa nelle sub 16 e 17 senza autorizzazione edilizia.

Lo stato dei luoghi non corrisponde quindi a quanto autorizzato e sono da verificare e regolarizzare i rapporti aeroilluminanti e le altezze minime e medie del soggiorno e del bagno.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DGR 06/04/2009 n. 14-11166
Zona omogenea:	Insediamenti residenziali

Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 N.T.D'A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e box auto**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono composti da un appartamento al piano primo (e ultimo) di un fabbricato condominiale e un box auto al piano seminterrato, siti a Casalnoceto in zona residenziale, nelle vicinanze del Centro Paolo VI Onlus.

L'abitazione si presenta mansardata ed è composta da un ampio locale ad uso soggiorno con zona notte, cucina abitabile con balcone, un servizio igienico ed un ripostiglio con accesso dal pianerottolo condominiale. La superficie dell'appartamento è di mq. 88.00 con un balcone di mq. 4.00.

I serramenti sono in legno con doppi vetri, in cucina, bagno e zona letto sono presenti delle finestre a tetto tipo Velux. La porta d'ingresso è blindata, mentre le porte interne sono in legno con pannelli ciechi nel bagno e in vetro in cucina.

I pavimenti si presentano in gres in cucina e locale soggiorno/letto, mentre in bagno sono in ceramica come i rivestimenti sia del bagno che della cucina.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, la volta è mansardata e finita con perlinatura in legno tinteggiata. Il riscaldamento è autonomo (caldaia posizionata nel ripostiglio) con termosifoni in ghisa. I locali sono dotati di climatizzatore. L'impianto elettrico è sottottraccia.

L'accesso al piano avviene mediante ampio vano scala condominiale con pavimentazione in gres e gradini in pietra. Non è presente l'ascensore.

Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione dell'appartamento e del fabbricato condominiale, è risultato buono come le finiture e il grado di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Omissis** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **Omissis** - Residenza: Strada Vic.le Bellacera, 7 - Casteldaccia (PA) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-01-1991

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: post 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Casalnoceto foglio 12, particella 464, sub 16 (abitazione) e

sub 8 (box); ha un'altezza massima di m. 3.30 e minima m. 1.40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione generale, così come il livello di finitura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno - vetrocamera protezione: persiana ; materiale protezione: legno ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta finestra cucina
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno - vetrocamera protezione: inferriate ; materiale protezione: ferro ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: Finestre a nastro soggiorno
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno - vetrocamera protezione: inesistente ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: Finestre a tetto tipo Velux
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimento cucina, soggiorno e ripostiglio
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimento bagno
Plafoni	materiale: Perlinatura in legno ; condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Bagno e cucina ; materiale: Piastrelle di ceramica ; condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a metano
Stato impianto	Normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali e a metà muro sul confine con altri alloggi, la superficie dei balconi viene conteggiata al 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup linda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Balcone	sup linda di pavimento	4,00	0,30	1,20
		92,00		89,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Casalnoceto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670,00

Valore di mercato max (€/mq): 860,00

Pertinenze

Abitazione e box auto

1. Box Identificato al n. sub 8

Posto al piano Seminterrato
 Composto da un locale e un ripostiglio
 Sviluppa una superficie complessiva di mq. 41 mq
 Destinazione urbanistica: Box auto
 Valore a corpo: **€ 15000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, calcolando il valore dell’immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell’ubicazione, delle finiture, dell’età dell’immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Casalnoceto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale: €/mq. 750,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione e box auto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	88,00	€ 750,00	€ 66.000,00
Balcone	1,20	€ 750,00	€ 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.900,00
Valore corpo			€ 66.900,00
Valore Pertinenze			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 81.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me-dio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e box auto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	89,20	€ 81.900,00	€ 81.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.520,00

Allegati

- Allegato 1: planimetrie catastali
- Allegato 2: documentazione fotografica
- Allegato 3: ricevuta di consegna alle parti della relazione CTU
- Allegato 4: ricevute spese anticipate

Data generazione:
09-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ernesto Traversa