

---

**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. – [REDACTED]

### 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 [REDACTED] contro [REDACTED] (terzo datore di  
Ipoteca); Derivante da: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di Notaio Giam-  
paolo Maroz 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. [REDACTED])

**- 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:** [REDACTED] 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 [REDACTED] in forza della quale le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute  
al Sig. [REDACTED] ACCETTAZIONE TACITA dell'eredità trascritta il 29/12/2023 ai n. 9885 RG  
e 7518 RP

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 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 proprietar-  
io/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: [REDACTED]  
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: [REDACTED]  
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: [REDACTED]  
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: [REDACTED]  
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: [REDACTED]  
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

