

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 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**

ASTE
GIUDIZIARIE.it
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

Beni: 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 insolte 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 riaccatamento. 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 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: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2111

Intestazione:

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:

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:

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:

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:

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]

Sì 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	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
		85,00		85,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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>
Negozi	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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

