

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro:

N° Gen. Rep. 213/2020
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
12-10-2021 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico

Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderai 1 - Tortona
Telefono: 0131862238 - 3482593065
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it

SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Montebello n. 5, 7, 9, 11, 13 - Sale (AL) - 15045**Lotto:** 001 - UNICO**Corpo:** A**Categoria:** Bene futuro [F]

proprietà 1/1

FOGLIO 51, PARTICELLA 51, data di costituzione 08/08/1997, indirizzo Via Montebello 1, scala U, interno ---, piano T-1-2, Comune Sale, categoria D/2, classe ---, consistenza ---, superficie ---, rendita € 4.906,34.

FOGLIO 51, PARTICELLA 49, SUBALTERNO 2, scheda catastale non disponibile, indirizzo Via Montebello, scala ---, interno ---, piano T-1, Comune Sale, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 161 mq, rendita € 356,36.

FOGLIO 51, PARTICELLA 47, SUBALTERNO 3, scheda catastale non disponibile, indirizzo Via Montebello 3, scala ---, interno ---, piano T, Comune Sale, categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, superficie 51 mq, rendita € 61,97.

FOGLIO 51, PARTICELLA 47, SUBALTERNO 4, scheda catastale non disponibile, indirizzo Via Montebello 3, scala ---, interno ---, piano 1, Comune Sale, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, superficie 51 mq, rendita € 51,65.

FOGLIO 51, PARTICELLA 49, SUBALTERNO 3, scheda catastale non disponibile, indirizzo Via Montebello 3, scala ---, interno ---, piano T-1, Comune Sale, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 94 mq, rendita € 213,81.

ALLEGATI: 1) visura catastale; 2) mappa; 3) planimetria disponibile; 4) esito ricerca planimetrie non disponibili.

2. Stato di possesso**Bene:** Via Montebello n. 5, 7, 9, 11, 13 - Sale (AL) - 15045**Lotto:** 001 - UNICO**Corpo:** ---**LIBERO****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Montebello n. 5, 7, 9, 11, 13 - Sale (AL) - 15045**Lotto:** 001 - UNICO**Corpo:** ---Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Montebello n. 5, 7, 9, 11, 13 - Sale (AL) - 15045
Lotto: 001 - UNICO
Corpo: ---
Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

5. **Comproprietari**

Bene: Via Montebello n. 5, 7, 9, 11, 13 - Sale (AL) - 15045
Lotto: 001 - UNICO
Corpo: ---
Comproprietari: NESSUNO

6. **Misure Penali**

Bene: Via Montebello n. 5, 7, 9, 11, 13 - Sale (AL) - 15045
Lotto: 001 - UNICO
Corpo: ---
Misure Penali: ---

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Montebello n. 5, 7, 9, 11, 13 - Sale (AL) - 15045
Lotto: 001 - UNICO
Corpo: ---
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Via Montebello n. 5, 7, 9, 11, 13 - Sale (AL) - 15045
Lotto: 001 - UNICO
Valore complessivo intero: **130.000,00 Euro.**

Beni in SALE (AL)
Località/Frazione - - -
Via Montebello n. 5, 7, 9, 11, 13

Lotto: 001 - UNICO

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

Data di presentazione: 28-10-2020

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ---

Bene futuro [F] sito in Sale (AL) CAP: 15045 frazione: - - -, Via Montebello n. 5,7,9,11,13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01811040060

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

FOGLIO 51, PARTICELLA 51, SUBALTERNO 1, scheda catastale data presentazione 08/08/1997 (ALL. 3), indirizzo Via Montebello 9, scala ---, interno ---, piano T-1-2, Comune Sale, categoria D/2, classe ---, consistenza ---, superficie ---, rendita € 4.906,34.

Derivante da: Compravendita Notaio Rissotti Remo di Tortona in data 10/11/2005, repertorio n. 107167.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: ---

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in SALE

FOGLIO 51, PARTICELLA 49, SUBALTERNO 2, scheda catastale non disponibile (ALL. 4), indirizzo Via Montebello, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Sale, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 161 mq, rendita € 356,36

Derivante da: Compravendita Notaio Rissotti Remo di Tortona in data 04/04/2007, repertorio n. 112071.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: ---

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in SALE

FOGLIO 51, PARTICELLA 47, SUBALTERNO 3, scheda catastale non disponibile (ALL. 4), indirizzo Via Montebello 3, scala ---, interno ---, piano T, comune Sale, categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, superficie 51 mq, rendita € 61,97

Derivante da: Compravendita Notaio Rissotti Remo di Tortona in data 04/04/2007, repertorio n. 112071.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: ---

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

FOGLIO 51, PARTICELLA 47, SUBALTERNO 4, scheda catastale non disponibile (ALL. 4), indirizzo Via Montebello 3, scala ---, interno ---, piano 1, comune Sale, categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, superficie 51 mq, rendita € Euro 51,65

Derivante da: Compravendita Notaio Rissotti Remo di Tortona in data 04/04/2007, repertorio n. 112071.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: ---

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

FOGLIO 51, PARTICELLA 49, SUBALTERNO 3, scheda catastale non disponibile (ALL. 4), indirizzo Via Montebello 3, scala ---, interno ---, piano T-1, comune Sale, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 94 mq, rendita € Euro 213,81

Derivante da: Compravendita Notaio Rissotti Remo di Tortona in data 04/04/2007, repertorio n. 112071.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: ---

Confini del LOTTO:

Via Montebello, Particelle 52-5354-551262-1263-46 (ALLEGATO 2).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la sola rappresentazione grafica disponibile (unità Foglio 51 Particella 51 Sub. 1) e tutti i dati esposti nella visura non sono corrispondenti con lo stato di fatto, il quale è rappresentato da un complesso immobiliare la cui ristrutturazione non è stata completata, tanto da non definire con esattezza la consistenza e la destinazione future.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE al Catasto Terreni e DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE al Catasto Fabbricati per unità in corso di costruzione o di definizione.

Descrizione delle opere da sanare: consistenza, destinazione e dati di identificazione.

Spese tecniche e tributi.: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Complesso immobiliare con consistenza modesta, posto nel centro storico del paese, composto da tre corpi contigui, che ne determinano la sostanziale unitarietà.

Caratteristiche zona: in centro storico;

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni;

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---;

Servizi offerti dalla zona: ---;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

Importanti centri limitrofi: Tortona (AL);

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: Chiesa di S. Maria e S. Siro, di antica origine.

Principali collegamenti pubblici: autolinee.

3. STATO DI POSSESSO:
LIBERO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca nn. 1682/275 del 19/04/2007:**

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di contratto di mutuo a favore di BIPOP CARIRE SPA con sede in Brescia (BS) contro [REDACTED] a rogito di Notaio RISSOTTI REMO in data 04/04/2007 rep. nn. 112073/16645; iscritta a TORTONA in data 19/04/2007 ai nn. 1682/275; importo ipoteca: € 1.275.000; importo capitale: € 750.000; annotata di riduzione di somma in data 23/04/2010 ai nn. 1418/177 con atto del Notaio Ottavio Pilotti di Tortona del 01/04/2010 rep. n. 94373/21839, capitale da € 750.000 ad € 683.300 – ipoteca da € 1.275.000 a € 1.161.610.

- **Trascrizione pregiudizievole nn. 2252/1684 del 22/09/2020:**

Pignoramento a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con [REDACTED] N-TO; notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 28/07/2020 rep. n. 1944/2020; trascritto a TORTONA in data 22/09/2020 ai nn. 2252/1684.

Dati precedenti relativi ai corpi: INTERO LOTTO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: ---.
nessuna.

Millesimi di proprietà: Nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

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

Bene Immobile censito con i seguenti dati:

Foglio 51 Particella 51 Subalterno 1.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/11/2005 ad oggi (**attuale proprietario**), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio RISSOTTI REMO - Tortona, in data 10/11/2005, rep. nn. 107167/15936; trascritto a Tortona, in data 28-11-2005, ai nn. 4437 R.G. / 2817 R.P.



Descrizione delle opere da sanare:

CORPO VERSO VIA MONTEBELLO

1) Modesta variazione della sagoma visibile nel prospetto interno verso il cortile; il volume di progetto è approssimativamente conservato/compensato (vedi ALL. 7 – TAV. 5).

2) Formazione di n. 3 abbaini nella falda del tetto.

3) Porzioni realizzate/demolite.

ALTRO

4) Differenze nella suddivisione interna degli ambienti.

5) Differenze nella collocazione e nella dimensione di alcune aperture (porte, finestre o porte a finestra).

SANZIONE: € 5.000,00

SPESE TECNICHE: € 3.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

(vedi ALLEGATI da n. 6 a n. 9).

7.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 21 Novembre 2005 n. 55-1491 - VARIANTE QUINTA
Zona omogenea:	A – centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	Vedi allegato 8 - Norme Tecniche di Attuazione di Zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di un complesso immobiliare al rustico, poiché non completato; la consistenza e la destinazione non sono definite; l'insieme è in stato d'abbandono da diverso tempo. I precedenti provvedimenti edilizi sono oramai scaduti; l'aggiudicatario dovrà pertanto presentare, previa regolarizzazione delle difformità precedentemente esposte, una nuova istanza di progetto, sulla base di quanto esistente, ma potendo stabilire consistenza e destinazioni future in considerazione delle necessità e della normativa di riferimento.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Descrizione: **Bene futuro [F]**

Complesso immobiliare con consistenza modesta, posto nel centro storico del paese, composto da tre corpi contigui, che ne determinano però la sostanziale unitarietà.

La ristrutturazione edilizia, iniziata tra gli anni 2007 e 2009 per costituire un'attività commerciale-turistico ricettiva, residenziale e direzionale, non è stata completata, tanto che la consistenza e la destinazione non sono definite.

Attualmente si presenta in modo disomogeneo, senza impianti, senza finiture, con solo alcuni infissi e con suddivisioni interne incomplete; lo stato di conservazione generale è scarso.

La sola porzione utilizzata nel recente passato come "pizzeria da asporto" è una piccola unità commerciale al piano terra, con ingresso e vetrina verso Via Montebello, ma anch'essa è oramai abbandonata da alcuni anni.

(Allegato 5 - fotografie)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 1.210,00.

E' posto al piano: T-1-2.

L'edificio è stato costruito nel: ---

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007-2009 (non completato).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5-9-11-13 di Via Montebello; ha varie altezze utili interne.

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

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: il complesso immobiliare è in stato d'abbandono da diverso tempo, tant'è che si presenta prevalentemente al rustico; non esistono impianti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **scarse**



Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore condizioni: **da normalizzare** conformità: **non rilevabile.**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata con riferimento alla tavola grafica di Progetto fornita dal Comune di Sale (n. 2 - variante - febbraio 2008), opportunamente verificata in sito con le misurazioni rese possibili dallo stato dei luoghi.

La consistenza comprende l'incidenza apporata dalle parti comuni, in particolare il cortile interno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coefficiente di riduzione/adeguamento	Superficie Equivalente mq
PIANO TERRA Verso strada	Sup. lorda	400,00	0,85	340,00
PIANO PRIMO Verso strada	Sup. lorda	350,00	1,00	350,00
PIANO SECONDO Verso strada	Sup. lorda	300,00	0,50	150,00
PIANO TERRA Verso cortile	Sup. Lorda	160,00	0,70	112,00
PIANO TERRA - 1° Verso cortile	Sup. Lorda	180,00	0,50	90,00
Totale		1.210,00	---	1.042,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: ---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

- A) sintetico comparativa parametrica;
- B) sintetico a vista dell'intero corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provincia di Alessandria - Comune di Sale.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona.

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Sale.;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1) Professionisti locali del settore immobiliare.

Fonte 2) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per abitazioni civili nel centro storico, non costruite di recente, ma con stato di conservazione normale:

Fonte 1) da 500 €/mq a 800 €/mq;

Fonte 2) da 560 €/mq a 800 €/mq.

Altre fonti di informazione: ---.

8.3 Valutazione corpi:**A. Bene futuro [F]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):



- 8) Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- 9) Procedura per regolarizzazioni edilizie.
- 10) Relazione notarile.
- 11) Aggiornamento ispezione ipotecaria del 01/09/2021.

Tanto lo scrivente rassegna ad evasione dell'incarico conferitogli.
Con Osservanza.
Tortona, li 08-09-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Arpe

