
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **268/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mogni
Codice fiscale: MGNSFN57M06L304M
Studio in: Via Fracchia 25 - 15057 TORTONA
Email: mogni.s@libero.it
Pec: stefano.mogni@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavour nr. 4 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

- foglio 16, particella 1973, subalterno 5, categoria A/2, consistenza vani 11, superficie mq. 213, rendita € 795,34

- foglio 16, particella 1973, subalterno 4 con graff. mapp. 847 sub. 1, categoria C/6, consistenza mq. 29, rendita € 50,92

2. Stato di possesso

Bene: Via Cavour nr. 4 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavour nr. 4 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: esclusivamente al piano terra

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavour nr. 4 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

5 Comproprietari

Beni: Via Cavour nr. 4 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Cavour nr. 4 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavour nr. 4 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cavour nr. 4 - Pontecurone (AL) - 15055

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 40.000,00



Beni in **Pontecurone (AL)**
Località/Frazione
Via Cavour nr. 4

Lotto 1

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

sito in Via Cavour nr. 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

* foglio **16**, particella **1973**, subalterno **5**, (fabbricato ad uso abitativo con esiguo sedime di pertinenza)

categoria A/2, consistenza vani 11, superficie mq. 213, rendita € 795,34

Identificato al catasto Fabbricati:

* foglio **16**, particella **1973**, subalterno **4** con graff. mapp. **847** sub. **1**, (box auto)

categoria C/6, consistenza mq. 29, rendita € 50,92

Gli immobili con il sedime cortilizio formano unico corpo; confinano con: Via Cavour, Via IV Novembre, e gli immobili descritti alle particelle 599, 2309 e 845.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente risultano alcune difformità tra la situazione di fatto degli immobili e quanto viene riportato nelle planimetrie catastali, cause alcune modifiche interne al piano terra e primo dell'abitazione - l'errata rappresentazione del piano secondo come abitativo nella planimetria catastale in quanto di fatto è un sottotetto non agibile ne abitabile - ed infine una diversa rappresentazione grafica del box nella mappa catastale di riferimento.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale tipo DOCFA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono costituiti da un fabbricato ad uso civile abitazione contiguo ad altri immobili abitativi, con annesso box ed esiguo sedime cortilizio.

Detti beni sono situati nella zona residenziale del concentrico in Comune di Pontecurone - con accesso pedonale da Via Cavour nr. 4 e carraio da Via IV Novembre nr. 22.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai Sig. _____ in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. **Trascrizione** del 22/03/1990 - R.P. 684 R.G. 963
Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 10138 del 27/02/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
A favore:
Contro:
2. **Trascrizione** del 14/04/2004 - R.P. 991 R.G. 1398
Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 48540/13784 del 05/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore:
Contro:
Immobili siti in PONTECURONE (AL)
3. **Iscrizione** del 14/04/2004 - R.P. 254 R.G. 1399
Pubblico ufficiale DE BLASI MAURIZIO Repertorio 48540/13784 del 05/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore:
Contro:
Immobili siti in PONTECURONE(AL)
4. **Iscrizione** del 05/03/2013 - R.P. 62 R.G. 766
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 329/2012 del 10/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore:
Contro:
Immobili siti in PONTECURONE(AL)
5. **Iscrizione** del 28/01/2016 - R.P. 27 R.G. 254



Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ALESSANDRIA Repertorio 4642/2015 del
24/11/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

Contro:

Immobili siti in PONTECURONE(AL)

6. **Trascrizione** del 10/03/2017 - R.P. 449 R.G. 632

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 11/2017 del 15/02/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore:

Contro:

Immobili siti in PONTECURONE(AL)

1. Annotazione n. 410 del 04/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. **Trascrizione** del 15/06/2017 - R.P. 1158 R.G. 1625

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 11/17 del 15/02/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore:

Contro:

Immobili siti in PONTECURONE(AL)

1. Annotazione n. 411 del 04/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. **Trascrizione** del 05/12/2023 - R.P. 2943 R.G. 3716

Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 4991 del
31/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

Immobili siti in PONTECURONE(AL)

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non si tratta di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: esclusivamente al piano terra

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:**

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari

da _____ - in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maurizio De Blasi di
Voghera del 05 Aprile 2004 repertorio nr. 48.539 raccolta nr. 13.783.

Mentre a _____ i beni sono pervenuti da _____ in forza di
atto di compravendita a rogito notaio Vincenzo Esposito di Tortona del 27 Febbraio 1990



repertorio nr. 10138/106677 - registrato a Tortona il 14 Marzo 1990 al nr. 352 e trascritto il 22 Marzo 1990 ai nr. 293/965/684.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Dalla documentazione reperita dallo scrivente all'ufficio tecnico comunale risulta che per i beni di cui alla presente esecuzione sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni dal Comune di Pontecurone:

- Concessione Edilizia per nuova costruzione casa civile di abitazione a due piani fuori terra in data 18/10/1962,
- autorizzazione per l'abitabilità del 26/08/1963,
- Licenza edilizia del 04/12/1975 per ripristino di portichetto,
- Autorizzazione del 09/02/1979 per sostituzione di serranda metallica con finestra in legno,
- Concessiva edilizia nr. 501 del 26/06/1986 per lavori di modifica interna ed esterna di fabbricato esistente,
- Concessione edilizia nr. 901 del 09/07/1990 per demolizione e rifacimento tavolato e ampliamento di finestra.

Per quanto sopra lo scrivente dopo aver eseguito regolari sopralluoghi sul posto può dichiarare la conformità edilizia urbanistica dell'immobile, ad eccezione di alcune lievi modifiche interne.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona residenziale R1 - art. 10

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un vetusto fabbricato ad uso abitativo con box ed esiguo sedime cortilizio di pertinenza situato nel concentrico abitativo del Comune di Pontecurone, con accesso pedonale da Via Cavour al civico nr. 4 e carraio da Via IV Novembre al civico nr. 22.

Il fabbricato è distribuito su tre piani fuori terra, piano terra destinato ad abitativo di superficie circa mq. 50,00 – piano primo destinato ad abitativo con superficie di mq. 35 con piccolo balcone di mq. 3,00.

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente risulta che l'immobile ad oggi si presenta in cattivo stato di conservazione, costituito da struttura tradizionale tipica degli anni di costruzione dell'immobile che risale ai primi anni del secolo scorso, con murature miste in laterizi e sassi, rifinito con intonaco a civile tinteggiato, tetto in legno e manto di copertura in coppi.

L'immobile ad oggi è abisognevole di urgenti lavori di manutenzione straordinaria necessari ad eliminare numerose infiltrazioni d'acqua piovana presenti nel solaio sottostante il tetto della casa.

Nel retro del fabbricato si sviluppa un'esigua porzione di sedime cortilizio che si collega al box che presenta una superficie complessiva di circa mq. 29,00, servito da porta basculante, pareti con mattoni a vista e tetto in legno con manto di copertura in coppi.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Pontecurone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di oltre quarant'anni nel settore immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni oggetto della presente perizia ne ha considerato: l'individuazione e la conformazione catastale, le caratteristiche e lo stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, tenuto conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese nelle compravendite di fabbricati come quelli oggetto della presente esecuzione immobiliare, ed in particolare dei lavori di sistemazione del tetto che ad oggi presenta infiltrazioni al piano sottostante.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 40.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		0,00	€ 0,00	€ 0,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 40.000,00**

Allegati

Stralcio mappale, planimetrie, visura catastale, visura conservatoria, documentazione fotografica

Data generazione:
01-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mogni

