

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **81/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Arch. Massimo Bergamasco  
**Codice fiscale:** BRGMSM69H06A182H  
**Studio in:** Corso Vittorio Alfieri 185 - 14100 Asti  
**Telefono:** 3472325012  
**Email:** mail@archlifestudio.it  
**Pec:** massimo.bergamasco@archiworldpec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

OMISSIS, foglio 47, particella 147, subalterno 1, indirizzo STRADA VILLAROSA N.10, piano T, comune VALENZA, categoria A/7, classe U, consistenza 9.5, superficie 315, rendita € 1839.88

### 2. Stato di possesso

**Bene:** STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

5.

**Comproprietari**

**Beni:** STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** STRADA VILLA ROSA 10 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 291.206,25

Beni in **Valenza (AL)**  
Località/Frazione  
STRADA VILLA ROSA 10

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 05-05-2022

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Valenza (AL) CAP: 15048, STRADA VILLA ROSA 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 47, particella 147, subalterno 1, indirizzo STRADA VILLAROSA N.10, piano T, comune VALENZA, categoria A/7, classe U, consistenza 9.5, superficie 315, rendita € 1839.88

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO VOLONTARIO; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 17/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 320000.
  - **Altra limitazione:** Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE A FAVORE DI OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 30/01/2009 ai nn. OMISSIS.
  - **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 16/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 44830.12; Importo capitale: € 22415.06.
  - **Altra limitazione:** Descrizione onere: RESTRIZIONE DI BENI, SVINCOLO IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE, ANNOTAZIONE NN1233/168 DEL 18/02/2022; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/07/2022 ai nn. OMISSIS.
  - **Trascrizione pregiudizievole:** Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 15/04/2022 ai nn. OMISSIS.
- Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento 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:** NO

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **29/07/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/07/2004 al 28/04/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in

data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI CASA RURALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON E' STATO REALIZZATO IL PIANO INTERRATO

Regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: PIANO INTERRATO SOTTOSTANTE L'ABITAZIONE

PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: DOVRA' ESSERE PRESENTATA PRATICA EDILIZIA AL FINE DI FORMALIZZARE LA MANCATA REALIZZAZIONE DEL PIANO INTERRATO

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

FABBRICATO CIVILE AD UN PIANO FUORITERRA CON ANNESSA TETTOIA E POZZO

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **341,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 270/335

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: GLI IMMOBILI VERSANO IN UNO STATO CONSERVATIVO GENERALE BUONO

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Fondazioni tipologia: **NON RILEVABILI****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**  
condizioni: **da ristrutturare**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** protezione: **persiane** condizioni:  
**buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: **NON RILEVABILE** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **NON RILEVABILE SI PRESUME IN LATERIZIO FORATO**  
coibentazione: **NON RILEVABILE** rivestimento: **intonaco di cemento**  
condizioni: **sufficienti**Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:  
**senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **BAGNO E CUCINA** materiale: **PIASTRELLE E INTONACO**  
condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:  
**sufficienti** conformità: **NON RILEVABILE**

Fognatura

tipologia: **NON RILEVABILE** rete di smaltimento: **NON RILEVABILE** recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità :  
**NON RILEVABILE** condizioni: **NON RILEVABILE**  
conformità: **NON RILEVABILE**

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **NON RILEVABILE** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni:  
**sufficienti** conformità: **NON RILEVABILE****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1192
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1192
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
porticati abitazione	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
porticati abitazione	sup lorda di pavimento	51,00	0,10	5,10
tettoia	sup lorda di pavimento	42,00	0,20	8,40
pozzo - locale tecnico	sup lorda di pavimento	13,00	0,15	1,95
		<b>341,00</b>		<b>234,20</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di ALESSANDRIA;Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;Uffici del registro di ALESSANDRIA;Ufficio tecnico di VALENZA;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE -;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I PARAMETRI MEDI DI ZONA CON STATO CONSERVATIVO NORMALE VARIANO PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:AGENZIA ENTRATEVILLE E VILLINI STATO CONSERVATIVO NORMALE DA UN MINIMO DI 1000.00 EURO/MQ AD UN MASSIMO DI 1500.00 EURO/MQ,.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 346.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	210,00	€ 1.500,00	€ 315.000,00
porticati abitazione	8,75	€ 1.500,00	€ 13.125,00
porticati abitazione	5,10	€ 1.500,00	€ 7.650,00
tettoia	8,40	€ 1.000,00	€ 8.400,00
pozzo - locale tecnico	1,95	€ 1.000,00	€ 1.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 346.125,00

Valore corpo

€ 346.125,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 346.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 346.125,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	234,20	€ 346.125,00	€ 346.125,00

**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% )	€ 51.918,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 291.206,25</b>
---	---------------------

Data generazione:  
16-12-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Massimo Bergamasco**