
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **184/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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: - Frazione Profigate nr. 13 - Monleale (AL) - 15059 / Sarezzano (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

[REDACTED] - Proprietà per 1/2
[REDACTED] proprietà per 1/2

NCEU - COMUNE DI MONLEALE

* foglio 9, particella 183, categoria A/3,
classe U, consistenza vani 7,5 , superficie mq. 168, rendita € 317,62

* foglio 9, particella 504, categoria D/10, rendita € 116,00

NCT - COMUNE DI MONLEALE

* foglio 9, particella 495,

qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq. 5, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

* * * * *

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

NCT - COMUNE DI MONLEALE

* foglio 9, particella 62,
qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq. 1.010, reddito dominicale: € 1,30,
reddito agrario: € 0,16,

* foglio 9, particella 76,
qualità cast frutto, classe U, superficie catastale mq. 3.630, reddito dominicale: € 7,50,
reddito agrario: € 2,25,

* foglio 9, particella 136,
qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 2.460, reddito dominicale: € 12,70,
reddito agrario: € 15,88,

* foglio 9, particella 162,
qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 3.750, reddito dominicale: € 19,37,
reddito agrario: € 24,21,

* foglio 9, particella 182,
qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1.120, reddito dominicale: € 3,76,



reddito agrario: € 5,21,

* foglio 9, particella 283,
qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale mq. 5.120, reddito dominicale: € 30,41,
reddito agrario: € 33,05,

* foglio 9, particella 288,
qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 210, reddito dominicale: € 0,70, reddito
agrario: € 0,98,

* foglio 9, particella 353,
qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 3.010, reddito dominicale: € 5,44,
reddito agrario: € 7,77,

NCT - COMUNE DI SAREZZANO

* foglio 11, particella 350,
qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1.050, reddito dominicale: € 5,42,
reddito agrario: € 6,24,

* foglio 11, particella 351,
qualità bosco ceduo , classe U, superficie catastale mq. 8.950, reddito dominicale: € 16,18,
reddito agrario: € 2,31,

2. Stato di possesso

Bene: - Frazione Profigate nr. 13 - Monleale (AL) - 15059 / Sarezzano (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dai [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Frazione Profigate nr. 13 - Monleale (AL) - 15059 / Sarezzano (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 Creditori Iscritti

Bene: - Frazione Profigate nr. 13 - Monleale (AL) - 15059 / Sarezzano (AL) - 15050

Lotto: 001



5 Comproprietari

Beni: - Frazione Profigate nr. 13 - Monleale (AL) - 15059 / Sarezzano (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Frazione Profigate nr. 13 - Monleale (AL) - 15059 / Sarezzano (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Frazione Profigate nr. 13 - Monleale (AL) - 15059 / Sarezzano (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: - Frazione Profigate nr. 13 - Monleale (AL) - 15059 / Sarezzano (AL) - 15050

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 40.000,00



Beni in Monleale (AL)
 Frazione Profigate nr. 13
 Beni in Sarezzano (AL)

Lotto 1

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

COMUNE DI MONLEALE

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 9, particella 183,

categoria A/3, classe U, consistenza vani 7,5, superficie mq. 168, rendita € 317,62

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 9, particella 504, (ex. mapp. 442, 494, 496)

categoria D/10, rendita € 116,00

Identificato al catasto Terreni:

foglio 9, particella 495, (ex. mapp. 160)

qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq. 5, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

* * * * *

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

COMUNE DI MONLEALE

Identificato al catasto Terreni:

foglio 9, particella 62,

qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq. 1.010, reddito dominicale: € 1,30, reddito agrario: € 0,16

Identificato al catasto Terreni:

foglio 9, particella 76,

qualità cast frutto, classe U, superficie catastale mq. 3.630, reddito dominicale: € 7,50, reddito agrario: € 2,25



Identificato al catasto Terreni:

foglio 9, particella 136,

qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 2.460, reddito dominicale: € 12,70, reddito agrario: € 15,88

Identificato al catasto Terreni:

foglio 9, particella 162,

qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 3.750, reddito dominicale: € 19,37, reddito agrario: € 24,21

Identificato al catasto Terreni:

foglio 9, particella 182,

qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1.120, reddito dominicale: € 3,76, reddito agrario: € 5,21

Identificato al catasto Terreni:

foglio 9, particella 283,

qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale mq. 5.120, reddito dominicale: € 30,41, reddito agrario: € 33,05

Identificato al catasto Terreni:

foglio 9, particella 288,

qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 210, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,98

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 9, particella 353, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 3.010, reddito dominicale: € 5,44, reddito agrario: € 7,77

COMUNE DI SAREZZANO**Identificato al catasto Terreni:**

foglio 11, particella 350,

qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1.050, reddito dominicale: € 5,42, reddito agrario: € 6,24

Identificato al catasto Terreni:

foglio 11, particella 351,

qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale mq. 8.950, reddito dominicale: € 16,18, reddito agrario: € 2,31

Conformità catastale:

Sono state accertate le seguenti irregolarità; dai sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto non si sono riscontrate difformità tra la situazione reale degli immobili e quanto riportato nelle planimetrie catastali, ad eccezione di una finestra mancante nella planimetria di riferimento relativa alla camera da letto al piano primo.



Ne consegue che prima del passaggio di proprietà del bene, risulta pertanto necessario inoltrare all'Agenzia del Territorio di Alessandria apposita pratica di variazione catastale tipo DOCFA per uniformare la situazione di fatto dei fabbricati alle planimetrie di riferimento.
Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni compresi nella presente Esecuzione Immobiliare sono costituiti da un vetusto fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino in corpo staccato e sedime cortilizio di pertinenza gravato da servitù di passaggio a favore di terzi. Detti beni sono situati nel versante collinare che divide la Val Grue dalla Val Curone, precisamente in Comune di Monleale - Frazione Profigate nr.13. Sono inoltre compresi nella presente procedura esecutiva dieci appezzamenti di terreno agricoli a destinazione prettamente boschiva, situati in Comune di Monleale (otto appezzamenti) e in Comune di Sarezzano (due appezzamenti), in zone di forte pendio che fanno parte di ampie aree boschive, con poche possibilità di accesso.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione contro** del 07/11/2005 - R.P. 952 R.G. 4184
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52955/16633 del 28/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Immobili siti in MONLEALE(AL)
SOGGETTO DEBITORE
- Trascrizione contro** del 11/02/2011 - R.P. 392 R.G. 546
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 224/134 del 08/02/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
A favore: COMUNE DI MONLEALE
Contro: [REDACTED]
Immobili siti in MONLEALE (AL)
- Trascrizione contro** del 27/07/2023 - R.P. 1860 R.G. 2384
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 3085 del 03/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Immobili siti in MONLEALE (AL), SAREZZANO (AL)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non si tratta di condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: no
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

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

- L'immobile ad uso abitativo (mapp. 183), è pervenuto agli attuali proprietari [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Voghera in data 28/10/2005 - rep. nr. 52.954 - racc.nr. 16.632. Ai Sig.ri [REDACTED] era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Remo Rissotti di Tortona in data 28/11/1980 ai nn. 19486/5003.

- Sedime di pertinenza (ex. mapp. 160) dove è stato poi costruito il magazzino agricolo oggetto della presente, è pervenuto agli attuali proprietari [REDACTED] da [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Voghera in data 28/10/2005 - rep. nr. 52.954 - racc.nr. 16.632. Ai Sig.ri [REDACTED] il bene era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Vincenzo Esposito di Tortona in data 09/06/1990 ai nn. 10357/110517.

- Portico (ex. mapp. 442) su cui è stato poi costruito il magazzino agricolo oggetto della presente, è pervenuto agli attuali proprietari [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Voghera in data 28/10/2005 - rep. nr. 52.954 - racc.nr. 16.632. Ai vecchi proprietari era pervenuto in forza di atto di donazione della nuda proprietà a rogito notaio Remo Rissotti in data 10/02/1982 ai nn. 21533/5560, e successiva riunione di usufrutto in morte della Sig.ra [REDACTED]

- Una seconda porzione di sedime (ex. mapp. 494) su cui è stato poi costruito il magazzino agricolo oggetto della presente, è pervenuto agli attuali proprietari [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 30/12/2010. Alla Sig.ra [REDACTED] era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 09/06/1990 rep. n. 110.519/10.359.

- Mentre gli appezzamenti di terreno agricolo situati in Comune di Monleale e in Comune di Sarezzano di proprietà [REDACTED] sono pervenuti dal Sig. [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 08/08/2013 - rep. nr. 3348 - racc. nr. 1948, registrato all'Agenzia delle Entrate di Tortona il 10/08/2013 al nr. 1671 serie 1T.

Al Sig. [REDACTED] i terreni sono stati venduti dai Sig.ri [REDACTED] con rifiuto del coacquisto da parte del coniuge, in forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 28/06/2006 rep. n. 110.646/16.288. Ai Sig.ri [REDACTED] erano pervenuti dai Sig.ri [REDACTED] in forza di successione per causa di morte del 22/11/1994.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Da quanto riscontrato dallo scrivente negli accertamenti effettuati all'ufficio tecnico del Comune di Monleale, risulta che la casa è stata costruita in data antecedente il 1° Settembre 1967, e successivamente non sono più stati eseguiti lavori che richiedessero la presentazione di autorizzazioni edilizie.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 184 / 2023

Mentre per la costruzione del magazzino agricolo di pertinenza al fabbricato abitativo è stato rilasciato dal Comune di Monleale regolare Permesso di Costruire nr. 2/2011 del 21/03/2011 e successiva variante in corso d'opera del 05/06/2012. Si precisa inoltre che per il magazzino grava un "vincolo di destinazione agricola" a servizio dell'attività agricola svolta dal Sig. [REDACTED] e per detto immobile risulta ancora necessaria la richiesta della prescritta Agibilità - non ancora rilasciata.
Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
<u>Immobili in Monleale</u>	<i>Area di Recupero di tipo Misto (RM) - Art. 15 N.Td'A.</i>
<u>Terreni in Monleale</u>	<i>Area Agricola - Art. 25 N.Td'A. Vincolo Idrogeologico (VI) - Art. 39 N.Td'A.</i>
<u>Terreni in Sarezzano</u>	<i>Zona Boscata - Art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i. (ART. 10 bis, c.s N.Td'A.) Vincolo Idrogeologico L.R. 45/89 (ART. 10 bis, c.1 N.Td'A.)</i>

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione con locale magazzino e sedime cortilizio di pertinenza situati nella zona agricola del Comune di Monleale - Località Profigate nr. 13, oltre ad otto appezzamenti di terreno agricoli prettamente a destinazione boschiva situati in Comune di Monleale e due appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Sarezzano.

L'immobile ad uso abitativo contiguo ad altri fabbricati residenziali si presenta distribuito su due piani fuori terra (piano terra e primo) e cantina al piano interrato - servito da esiguo sedime cortilizio antistante la casa gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore del mappale 184 per raggiungere la via pubblica. Ad oggi il vetusto fabbricato versa in pessime condizioni di conservazione e mantenimento dovute alla vetustà e alla mancanza di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria mai eseguiti nel tempo.

L'immobile è rifinito esternamente con finiture tipiche del luogo in sintonia con i fabbricati consimili circostanti, mentre internamente è caratterizzato da pareti finite con intonaco al civile tinteggiato, pavimenti in ceramica, serramenti in legno, impianto elettrico di tipo sottotraccia e impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia a gas (non funzionanti) e stufa a legna.

Antistante la casa è posto il magazzino agricolo di pertinenza che si distribuisce al piano terra, attiguo ad un altro fabbricato rustico di altra proprietà (mapp. 497). Detto fabbricato è gravato da 'vincolo di destinazione agricola' a servizio dell'attività svolta dal Sig. [REDACTED]

La casa con il magazzino agricolo e il sedime di pertinenza formano unico corpo; confinano con la Strada vicinale Valle di Profigate e con i mappali 184, 185, 497, 498, 493 e 159 del Foglio 9.

Mentre gli appezzamenti di terreno agricoli situati in Comune di Monleale (otto appezzamenti) e Sarezzano (Sarezzano) fanno parte di ampie aree boschive poste nel versante collinare che divide la val grue dalla val curone, a poche centinaia di metri dalla Frazione di Profigate nel Comune di Monleale. Dopo aver preso visione sia della località che degli immobili, lo scrivente può precisare che i beni sono di scarsa appetibilità di mercato e di difficile commercializzazione.

Come sopradescritto le aree sono destinate a bosco, ad eccezione del mappale 162 del foglio 9 del Comune di Monleale che per un'esigua porzione è interessato da alcune piante da frutto.



Confini:

- appezzamento di terreno descritto al foglio 9 mappale 62 del Comune di Monleale confina con le particelle 57, 85, 86, 63 e 146.
- appezzamento di terreno descritto al foglio 9 mappale 72 del Comune di Monleale confina con le particelle 73, 77, 89, 87 e 75.
- appezzamento di terreno descritto al foglio 9 mappale 136 del Comune di Monleale confina con la strada vicinale attigua e con le particelle 166, 137 e 129.
- appezzamento di terreno descritto al foglio 9 mappale 162 del Comune di Monleale confina con la strada vicinale attigua e con la particella 157.
- appezzamento di terreno descritto al foglio 9 mappale 182 del Comune di Monleale confina con le particelle 169, 402, 303 e 181.
- appezzamenti di terreno descritti al foglio 9 mappali 283 e 288 del Comune di Monleale formanti unico corpo, confina con le particelle 175, 279, 281, 286, 290, 289, 285 e 284.
- appezzamento di terreno descritto al foglio 9 mappale 353 del Comune di Monleale confina con le particelle 349, 350, 354, e con le particelle 195 e 196 del foglio 15 di Sarezzano.
- appezzamenti di terreno descritti al foglio 11 mappali 350 e 351 del Comune di Sarezzano formanti unico corpo, confina con le particelle 347, 348 e con le particelle 291, 292, 299 e 349 del foglio 9 di Monleale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

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 Monleale-Sarezzano;

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.**

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, tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dall'intero paese, ed infine in particolare dei lavori di sistemazione che dovranno essere eseguiti nella casa d'abitazione per renderla funzionale e facilmente usufruibile.



<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: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

- Fabbricato ad uso abitativo - magazzino - sedime cortilizio € 32.000,00
- Terreni € 8.000,00

Allegati

Stralcio mappale, pianta immobili, visura Agenzia del Territorio, visura conservatoria, documentazione fotografica.

Parcella CTU

Data generazione:
05-10-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mogni

