
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro*

N° Gen. Rep. **59/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
Cantina ed autorimessa

Esperto alla stima: Arch. Andrea Carbone
Codice fiscale: CRBNDR72S14F205T
Studio in: Cascina Albarella 4 - 15050 Sarezzano
Telefono: 393-5654780
Email: archi.andreacarbone@gmail.com
Pec: andrea.carbone@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 3, particella 139, subalterno 4, scheda catastale

SI, indirizzo Salita Fontana 2, piano S1-T-1, comune Villalvernia, categoria A3, classe U, consistenza 8,5, superficie 165, rendita € 381,92

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 3, particella 139, subalterno 3, scheda catastale

SI, indirizzo Via Cavour 30, piano T, comune Villalvernia, categoria C6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € 47,72

2. Stato di possesso

Bene: Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Creditori Iscritti: -

Corpo: B



Creditori Iscritti: - . |

5. Comproprietari

Beni: Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Salita Fontana 2 - Via Cavour - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Abitazione con Cantina ed autorimessa

Valore complessivo intero: 84.277,50



ra Informazioni in merito alla conformità catastale: Risultano imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria catastale
 SCIA IN SANATORIA: € 3.000,00
 SANZIONI: € 1.000,00
 AGGIORNAMENTO CATASTALE: € 500,00
 Oneri Totali: **€ 4.500,00**
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Salita Fontana 2 - Via Cavour

Note: il bene in oggetto (autorimessa) catastalmente è individuato al foglio 3 particella 139 Subalterno 3. L'accesso carraio avviene direttamente dalla Via Cavour (civico 30)

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 3, particella 139, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo Via Cavour 30, piano T, comune Villalvernia, categoria C6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € 47,72

Derivante da: COMPRAVENDITA

Confini: Da nord: terrapieno, ad est terrapieno, a sud mappale 139 sub 4 (cantina), ad ovest la Via Cavour

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: ESETRCIZI DI VICINATO VARI, BAR RISTORANTE, BANCA POSTE, FARMACIA

Caratteristiche zone limitrofe: centri commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villalvernia (AL), Via Cavour 30****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Occupato

Identificativo corpo: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL), Salita Fontana 2 - Via Cavour Libero**

Note: Presenza di oggetti e contenitori di proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di - contro iscritto/trascritto a Alessandria
in data 11/03/2024 ai nn. 700.**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di - contro Derivante da: Atto di
mutuo fondiario; A rogito di Notaio MUSSA GIUSEPPE in Alessandria in data 20/10/2005 ai nn.
113869/28534; Importo ipoteca. Importo capitale:**Dati precedenti relativi ai corpi: A****- Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di - contro iscritto/trascritto a Alessandria
in data 11/03/2024 ai nn. 700.**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di - contro Derivante da: Atto di
mutuo fondiario; A rogito di Notaio MUSSA GIUSEPPE in Alessandria in data 20/10/2005 ai nn.
113869/28534; Importo ipoteca. Importo capitale:**Dati precedenti relativi ai corpi: B****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villalvernia (AL), Salita Fontana 2 - Via Cavour****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.****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: NO.

Millesimi di proprietà: Non ci sono parti comuni condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso è possibile dalla porta di ingresso, non è possibile l'uso del bagno non avente caratteristiche di rispondenza alle normative di abbattimento barriere architettoniche (può essere adeguato con interventi specifici)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL), Salita Fontana 2 - Via Cavour

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

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: NO.

Millesimi di proprietà: Non ci sono parti comuni condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - La soglia del portone di ingresso non ha gradini tra il piano stradale e la pavimentazione interna dell'autorimessa

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

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

Titolare/Proprietario: _____, **proprietario/i ante ventennio al 20/10/2005**. In forza di denuncia di successione; trascritto a Tortona, in data 01/04/1988, ai nn. 55/655.

Titolare/Proprietario: _____, dal 21/04/2005 al 20/10/2005. In forza di denuncia di successione; trascritto a Tortona, in data 21/04/2005, ai nn. 13/961.

Titolare/Proprietario: _____, dal 20/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Alessandria, in data 20/10/2005, ai nn. 113868/28533.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: _____, **proprietario/i ante ventennio al 20/10/2005**. In forza di denuncia di successione; trascritto a Tortona, in data 01/04/1988, ai nn. 55/655.

Titolare/Proprietario: _____, dal 21/04/2005 al 20/10/2005. In forza di denuncia di successione; trascritto a Tortona, in data 21/04/2005, ai nn. 13/961.



Titolare/Proprietario: dal 20/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIUSEPPE MUSSA di Alessandria, in data 20/10/2005, ai nn. 113868/28533.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano difformità della distribuzione interna a piano terra

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ed aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione di tavolato divisorio a piano terra tra camera e soggiorno presenti in planimetria catastale dell'anno 2005 ma non presenti allo stato dei luoghi ad oggi, risulta un unico soggiorno. Chiusura di un passaggio o porta sempre a piano terra Informazioni in merito alla conformità catastale: Risultano imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Agli atti presso gli archivi comunali non vi sono pratiche edilizie, ad eccezione di manutenzioni ordinarie delle facciate. Riscontrata una irregolarità al piano terra, dal confronto con la planimetria catastale registrata al NCEU con prot. AL0160525 del 10/10/2005 redatta dal Geom. Cartasegna Giacomo: risulta assente un sottile tavolato non portante a divisorio tra tinello e camera; ad oggi vi è un unico ambiente destinato a soggiorno

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di immobile in discrete condizioni, disposto su tre livelli con cucina, zona pranzo, soggiorno bagno e disimpegno con scala a piano terra, 2 camere (di cui una doppia) con bagno a primo piano. Soffitta non praticabile. Cantina non comunicante al piano seminterrato con accesso diretto dalla Via Cavour

1. Quota e tipologia del diritto**Piena proprietà**

Cod. Fiscale _____ Residenza: -- Stato Civile _____
 -- Ulteriori informazioni sul debitore: _____

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale _____ Residenza: _____ - Stato Civile: _____ - Regime Patrimoniale _____
 -- Ulteriori informazioni _____



Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzioni varie dal 2005 senza autorizzazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005 adeguato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità elettrica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas con radiatori ad acqua
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kw
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità termoidraulica

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:

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 12/04/2024, mq 77,00 per n. 2 piani abitativi ed 1 a cantina di mq 22 (ovvero Mq 11 commerciali equivalenti)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Villalvernia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa semindipendente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520,00

Valore di mercato max (€/mq): 710,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Trattasi di immobile in discrete condizioni, disposto a piano terra con accesso diretto dalla Via Cavour

1. Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data
 Matrimonio: -
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Da-
 ta Matrimonio: -
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno



E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante - non disponibile la conformità elettrica

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:

Calcolo effettuato sulla base del rilievo eseguito in loco in data 12/04/2024, mq 22,00 netti, commerciali mq 24



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Villalvernia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360,00

Valore di mercato max (€/mq): 540,00

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

Agenzie immobiliari locali, vendite di beni analoghi, valori OMI

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Villalvernia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in Tortona / OMI Alessandria 2° sem-2023 - Zona B1 CENTRO URBANO - Residenziale - abitazioni min €/mq 520,00 max €/mq 710,00 - box min €/mq 360,00 max €/mq 540,00 ;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni €/mq 620,00 - Box €/mq 380,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 90.750,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, soggetto a sanatoria per la regolarizzazione dello stesso, si considera il valore medio di €/mq 550,00, inferiore al valore medio OMI che risulta di €/mq 615,00. Il valore considerato risulta di fatto allineato ai prezzi di zona come da dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 59 / 2024

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 90.750,00
Valore corpo	€ 90.750,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.750,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.400,00.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, il ripo di finiture ed impianto elettrico, si considera il valore di €/mq 350,00, di poco inferiore al valore medio OMI che risulta di €/mq 360,00. Il prezzo considerato risulta di fatto allineato ai prezzi di zona, come da dati forniti dalle agenzie immobiliari limitrofe

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.400,00
Valore corpo			€ 8.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.400,00

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 di tipo economico [A3]	0,00	€ 90.750,00	€ 90.750,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00

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%)	€ 14.872,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
SCIA in sanatoria	€ 4.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che gli immobili (abitazione con cantina ed autorimessa) potrebbero essere venduti separatamente, penalizzando il valore dell'abitazione in quanto nella zona i posti auto sono scarsi

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.277,50
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

Si allegano: 1 - Documentazione fotografica; 2 - Certificazione notarile; 3 - Documentazione catastale

Data generazione:
09-08-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Carbone

