

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **60/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Roberto Massone
Codice fiscale: MSSRRT53B19M109H
Studio in: Via L. Angelini 7 - 27058 Voghera
Fax: 03831970111
Email: architetto@massone.eu
Pec: architetto@pec.massone.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Guglielmo Oberdan 9 - Montecastello (AL) - 15040

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a OMISSIS Proprietà per 1/2

e

OMISSIS nata a OMISSIS- Proprietà per 1/2,

foglio 6, particella 542, subalterno 1, indirizzo Via Guglielmo Oberdan n. 9, piano T-1, comune Montecastello, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 166, rendita €

504,84foglio 6, particella 542, subalterno 3, indirizzo Via Guglielmo Oberdan n. 9, piano T,

comune Montecastello, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., superficie 19, rendita €

40,49sezione censuaria Montecastellofoglio 6, particella 544, qualità Bosco ceduo, classe 03,

superficie catastale 0038, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01,sezione censuaria

Montecastellofoglio 6, particella 558, qualità Bosco ceduo, classe 03, superficie catastale

0210, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,02,

2. Stato di possesso

Bene: Via Guglielmo Oberdan 9 - Montecastello (AL) - 15040

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Guglielmo Oberdan 9 - Montecastello (AL) - 15040

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Guglielmo Oberdan 9 - Montecastello (AL) - 15040

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Creditori Iscritti: OMISSIS

5.

Comproprietari

Beni: Via Guglielmo Oberdan 9 - Montecastello (AL) - 15040

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Guglielmo Oberdan 9 - Montecastello (AL) - 15040

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Guglielmo Oberdan 9 - Montecastello (AL) - 15040

Lotto: 01 - Lotto Unico

Corpo: Fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Guglielmo Oberdan 9 - Montecastello (AL) - 15040

Lotto: 01 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 58.500,00

Beni in **Montecastello (AL)**
Località/Frazione
Via Guglielmo Oberdan 9

Lotto: 01 - Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Estratto di mappa e visure catastali effettuate dal CTU

Certificato di matrimonio non presente (informazione acquisita dal CTU)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Guglielmo Oberdan 9

Note: Fabbricato composto da una abitazione ed una ex autorimessa annessa trasformata in locale abitabile

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/2

e

OMISSIS - Proprietà per 1/2,

foglio 6, particella 542, subalterno 1, indirizzo Via Guglielmo Oberdan n. 9, piano T-1, comune Montecastello, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 166, rendita € 504,84

Derivante da: Atto del 23/10/2001 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL)

Repertorio n. 52394 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5588.1/2001 Reparto PI di

ALESSANDRIA in atti dal 29/10/2001

Confini: **NORD:** Mapp. 541 - **EST:** Via Guglielmo Oberdan - **SUD:** Sub 3 e Mappali 546 e 942 -

OVEST: Via Trento.

Note: Il numero civico indicato è il 17 ma il corretto è il 9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/2

e

OMISSIS - Proprietà per 1/2,

foglio 6, particella 542, subalterno 3, indirizzo Via Guglielmo Oberdan n. 9, piano T, comune Montecastello, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., superficie 19, rendita € 40,49

Derivante da: Atto del 23/10/2001 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL)
Repertorio n. 52394 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5588.1/2001 Reparto PI di
ALESSANDRIA in atti dal 29/10/2001

Confini: NORTH: Sub 1 - EST: Via Guglielmo Oberdan - SUD: Mappale 546 - OVEST: Via Trento.

Note: Il numero civico indicato è il 17 ma il corretto è il 9

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/2

e

OMISSIS - Proprietà per 1/2

, sezione censuaria Montecastello, foglio 6, particella 544, qualità Bosco ceduo, classe 03,
superficie catastale 0038, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Atto del 23/10/2001 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL)
Repertorio n. 52394 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5588.1/2001 Reparto PI di
ALESSANDRIA in atti dal 29/10/2001

Confini: NORTH: Mappale 562 - EST: Mappali 1075 e 560 - SUD: Mappale 547 - OVEST: Via
Guglielmo Oberdan.

Note: Terreno di scarso valore ed inutilizzabile

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/2

e

OMISSIS - Proprietà per 1/2

, sezione censuaria Montecastello, foglio 6, particella 558, qualità Bosco ceduo, classe 03,
superficie catastale 0210, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: Atto del 23/10/2001 Pubblico ufficiale FINESSO SERGIO Sede ALESSANDRIA (AL)
Repertorio n. 52394 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5588.1/2001 Reparto PI di
ALESSANDRIA in atti dal 29/10/2001

Confini: NORTH: Mappale 559 - EST: Mappali 570 e 574 - SUD: Mappale 557 - OVEST: Via
Guglielmo Oberdan.

Note: Terreno di scarso valore inutilizzabile

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Numero civico indicato in atti non corretto:
civico esatto è il 9

Sono state riscontrate variazioni interne e l' autorimessa trasformata in locale abitabile.

Necessita sanatoria e variazione catastale con pratica DOCFA.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria e Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento planimetrie

Pratica di variazione catastale avente un costo di circa 700 euro per il tecnico incaricato e 150
euro di spese: € 850,00

Oneri Totali: **€ 850,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: I terreni sono da considerarsi come pertinenze al fabbricato in quanto non sono
fruibili come terreni agricoli e di scarsissimo valore in quanto scoscesi e quasi inaccessibili.*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato indipendente di 2 piani fuori terra con cortile e giardino nel centro
abitato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: Ulime colline del basso Monferrato.

Attrazioni storiche: Castello.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per alessandria 300 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: In rinnovazione della n. 1533 del 26/10/2001 a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 185924,48; Importo capitale: € 92962,24; Note: Richiedente DOBANK spa - Piazzetta Monte n.1 Verona.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento Trib Alessandria del 17/02/2024 n. Rep. 667/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/03/2024 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale (ai sensi art.77 DPR 602/73 e DLGS 46/99) n. 20 del 05/01/2005; A rogito di OMISSIS in data 05/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 18070,82; Importo capitale: € 9035.41.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale n. 1107 del 24/04/2008; A rogito di OMISSIS in data 08/04/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 36851,02; Importo capitale: € 18425,51.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato

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 ad oggi** . 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:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate variazioni interne e la fusione dell'autorimessa con l'abitazione creando uno spazio abitabile.

La sanatoria avrà un costo stimato di circa 1000 euro oltre alla prestazione del tecnico incaricato stimabile in 1000 euro.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne

La sanatoria avrà un costo stimato di circa 1000 euro oltre alla prestazione del tecnico incaricato stimabile in 1000 euro.: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Un piccolo locale uso ricovero attrezzi nel cortile abusivo deve essere rimosso

Costo della demolizione e dello smaltimento stimato: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state riscontrate variazioni interne e trasformazione di autorimessa in spazio abitabile che necessitano di regolarizzazione mediante sanatoria e relativa variazione catastale.

Note generali sulla conformità: Nelle ricerche presso il Comune non sono state trovate pratiche edilie relative all'immobile successive al 1967.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C Variante Strutturale 2005 e 2006 Delibera C.C. n. 10 del 27/04/2006 e D.C.C. n.8 del 31/05/2007
Zona omogenea:	Area edifici tipo A3
Norme tecniche di attuazione:	Art.10, 11, 12., 15
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non applicabile
Rapporto di copertura:	Non applicabile
Altezza massima ammessa:	Attuale
Volume massimo ammesso:	Attuale
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	25 mq.Una tantum. Vedasi NTA allegate
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi stralcio delle NTA Allegate

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Fabbricato**

Trattasi di un fabbricato su 2 piani fuori terra con cortile e giardino con affacci su via Guglielmo Oberdan e su Via Trento e 2 lati in aderenza ad altri fabbricati. Al piano terra si trova l'ex autorimessa oggi chiusa con una finestra ed adibita a locale abitato, un locale ingresso soggiorno con servizio igienico, un locale pranzo ed un locale cucina: il tutto accessibile dal cortile. Al primo piano si trovano 3 camere ed un bagno in fase di realizzazione. Da una porta è possibile accedere su via Trento. Nel cortile esiste una piccola costruzione uso ricovero attrezzi non censita ne autorizzata: da demolire.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **185,00**

E' posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito nel: Remota costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra 2,60 e 2,70 - Primo Piano 2,37 e 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: In condizioni generali scarse. Sono state eseguite opere abusive non terminate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Fondazioni tipologia: **Muratura continua** materiale: **muratura**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **marmo** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **Tipologie diverse** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Legno con vetro singolo**
protezione: **persiane** materiale protezione: **Verniciati** condizioni: **Da spstituire**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **Coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **Intonaco tinteggiato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **Ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **Stabilitura tinteggiata** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da normalizzare**

Rivestimento ubicazione: **Camere e disimpegni** materiale: **Intonaco tinteggiato**
condizioni: **da normalizzare**

Rivestimento ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **Intonaco tinteggiato** condizioni: **da normalizzare**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **da demolire**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e gres**
recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità :
scarsa condizioni: **da normalizzare**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da normalizzare** conformità: **Verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **sufficienti**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **da normalizzare**

Note: Non più collegato

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **sufficienti**

Note: Esisteva impianto con caldaia a gasolio e termosifoni ma è stato smantellato e sostituito con stufe a pellet. L'impianto di distribuzione e i termosifoni sono esistenti ed eventualmente riutilizzabili.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente anni 70/90
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas e termosifoni

Stato impianto	da revisionare
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

E' stata utilizzata la superficie commerciale (lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	166,00	1,00	166,00
Ex autorimessa	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
		185,00		185,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze

Fabbricato1. Terreni incolti non confinanti

Valore a corpo: € 300

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

Ricerca di mercato attraverso le agenzie immobiliari della zona e consultazione dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;Uffici del registro di Alessandria ;Ufficio tecnico di Montecastello;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Abitazione Agenzie Immobiliari: €/mq. = 350,00 - 620,00Abitazione Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate: €/mq. = 520,00 - 670,00Deposito/box Agenzie Immobiliari: €/mq. = Dato non disponibileDeposito/box Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate: €/mq. = 380,00 - 570,00;Altre fonti di informazione: Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreni incolti non confinanti**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.092,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	166,00	€ 400,00	€ 66.400,00
Ex autorimessa	19,00	€ 350,00	€ 6.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.050,00
Sistemazione impianti, serramenti, copertura ecc. detrazione del 15.00%			€ -10.957,50
Valore corpo			€ 62.092,50
Valore Pertinenze			€ 300,00
Valore complessivo intero			€ 62.392,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.392,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreni incolti non confinanti	185,00	€ 62.392,50	€ 62.392,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.850,00
Arrotondamento	€ -42,50
Giudizio di comoda divisibilità:	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 58.500,00**

trova:

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo tipologia del
compratore

Allegati

Documentazione Catastale Documentazione Fotografica Documentazione Urbanistica ed Edilizia Agenzia del
Territorio - Quotazioni immobiliari

Data generazione:

04-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Massone