
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ORGANA SPV SRL**

contro: 

N° Gen. Rep. **58/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CASA UNIFAMIIARE
CON CORTE

Esperto alla stima: Geom. Antonio Francesco Penna
Codice fiscale: PNNNNF66P10A182J
Studio in: Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA
Telefono: 013156444
Fax: 1782241367
Email: info@antoniopenna.it
Pec: info@pec.antoniopenna.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ROMA 14 - Castelletto Monferrato (AL) - 15040

Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CON CORTE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] foglio 22, particella 287, subalterno 1, indirizzo Via Roma 14, piano T, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5, superficie 102, rendita € 160,36

foglio 22, particella 287, subalterno 2, indirizzo Via Roma, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4, superficie 96, rendita € 142,54

2. Stato di possesso

Bene: VIA ROMA 14 - Castelletto Monferrato (AL) - 15040

Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CON CORTE

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ROMA 14 - Castelletto Monferrato (AL) - 15040

Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CON CORTE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ROMA 14 - Castelletto Monferrato (AL) - 15040

Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CON CORTE

Corpo: A

Creditori Iscritti: ORGANA SPV SRL, B@NCA 24

5. Comproprietari

Beni: VIA ROMA 14 - Castelletto Monferrato (AL) - 15040

Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CON CORTE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA ROMA 14 - Castelletto Monferrato (AL) - 15040

Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CON CORTE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ROMA 14 - Castelletto Monferrato (AL) - 15040

Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CON CORTE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ROMA 14 - Castelletto Monferrato (AL) - 15040

Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CON CORTE

Valore complessivo intero: 25.574,00



Beni in **Castelletto Monferrato (AL)**

Località/Frazione

VIA ROMA 14

Lotto: 001 - CASA UNIFAMILIARE CON CORTE

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

Data di presentazione: 15-05-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA ROMA 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 287, subalterno 1, indirizzo Via Roma 14, piano T, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5, superficie 102, rendita € 160,36

Confini: L'unità immobiliare identificata al sub. 1, posta al piano terreno, forma corpo unico con l'unità immobiliare posta al piano primo e identificata al sub. 2, unitamente alla piccola area di corte, a confine con: Viale Rimembranza, Via Roma e fabbricato identificato alla particella 200.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 287, subalterno 2, indirizzo via Roma 14, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4, superficie 96, rendita € 142,54

Confini: L'unità immobiliare identificata al sub. 2, posta al piano primo, forma corpo unico con l'unità immobiliare posta al piano terreno e identificata al sub. 1, unitamente alla piccola area di corte, a confine con: Viale Rimembranza, Via Roma e fabbricato identificato alla particella 200

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Sub. 1: Non è stato rappresentato il portico
- La sagoma dell'immobile rappresentata nelle planimetrie catastali non corrisponde allo stato dei luoghi.
- Sub. 2: l'unità risulta al grezzo e priva di impianti, inoltre è riportato un vano porta che in realtà non esiste

Regularizzabili mediante: Riaccatastamento

N.B.

Non è possibile procedere alla regolarizzazione catastale del portico in quanto abusivo e non sanabile.



Il sub. 2 risulta censito come unità immobiliare autonoma a uso residenziale ma si tratta di locali sottotetto, finiti al grezzo, totalmente privi di impianti e che non posseggono i requisiti minimi in altezza ai fini dell'abitabilità; considerate le note di cui alla sezione relativa alla regolarità edilizia, il riaccatastamento dovrà prevedere l'accorpamento dei locali suddetti al sub. 1 quali locali accessori
riaccatastamento: € 1.000,00
Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale/Semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i principali esercizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: VALENZA PO.

Attrazioni paesaggistiche: n.d.

Attrazioni storiche: n.d.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di Autolinea extraurbana posto a poche centinaia di metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava disabitata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ORGANA SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: atto di pignoramento immobiliare; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 14/03/2023 ai nn. 724 iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/03/2023 ai nn. 2034/1494.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di B@NCA 24 contro [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo ipotecario; a rogito di Notaio RAFFAELLA RICALDONE in data 18/05/2006 ai nn. 6737/3408; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/05/2006 ai nn. 4592/1008; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 90000.

Si precisa che l'ipoteca è stata iscritta solo sulla ex particella 25 censita al catasto fabbricati mentre l'atto con il quale l'esecutato ha effettuato l'acquisto, comprendeva anche la particella 24. Si trattava di due particelle confinanti tra loro costituite da due fabbricati entrambi sviluppati su due piani fuori terra. Successivamente all'atto di acquisto le due particelle originali sono state soppresse fuse e suddivise in due nuove unità immobiliari che hanno assunto gli attuali identificativi catastali Part. 287 sub 1 e part 287 sub 2. Le nuove unità immobiliari si sviluppano orizzontalmente ciascuna su un piano (una al piano terreno e una al piano primo) comprendendo ciascuna sia una parte della ex particella 24 sia una parte della ex particella 25.



Ne consegue che il pignoramento ha colpito sia la porzione ex particella 25 gravata da ipoteca, sia la porzione ex particella 24 che non risulta gravata da ipoteca.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna in quanto trattasi di edificio indipendente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: n.d.

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare

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

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 18/05/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio del Registro di Alessandria, in data , ai nn. 85/711; trascritto a Alessandria, in data 19/04/1960, ai nn. 1728/1344.

Note: Si tratta della successione in morte della Sig.ra [redacted] attraverso la quale il Sig. [redacted] ha ereditato 1/4 di piena proprietà dell'edificio già censito al catasto fabbricati comune di castelletto Monferrato, F. 22 particella 25. Anche per questa successione non risulta la trascrizione dell'accettazione ma si evidenzia che si tratta di un trasferimento avvenuto da oltre 63 anni

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 09/03/1970 al 18/05/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio del Registro di Alessandria, in data 09/03/1970, ai nn. 43/890; trascritto a , in data 02/05/1974, ai nn. 3123/2611.

Note: Si tratta della successione in morte del Sig. [redacted] attraverso la quale il Sig. [redacted] ha ereditato 1/4 di piena proprietà dell'edificio già censito al catasto fabbricati comune di castelletto Monferrato, F. 22 particella 24. Anche per questa successione non risulta la trascrizione dell'accettazione ma si evidenzia che si tratta di un trasferimento avvenuto da oltre 49 anni

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 18/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Claudio Cerini, in data 18/12/1973, ai nn. 11007/2113; trascritto a Alessandria, in data 16/01/1974, ai nn. 547/470.

Note: Si tratta dell'atto di acquisto con il quale il Sig. [redacted] ha acquistato dalla Sig.ra [redacted] una quota di 1/3 di piena proprietà dell'edificio già censito al Catasto Fabbricati, comune di Castelletto Monferrato, F. 22, particella 24 e particella 25. Si precisa che alla Sig.ra [redacted] l'immobile era pervenuto in forza di dichiarazione di successione con testamento olografo in morte del Sig. [redacted] deceduto in data 18/06/1973 e che non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità ma che si tratta di un trasferimento avvenuto da oltre 50 anni.



Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 18/05/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio del Registro di Alessandria, in data 18/07/1974, ai nn. 44/890.

Note: Si tratta della successione in morte della Sig.ra [redacted] attraverso la quale il Sig. [redacted] ha ereditato 1/12 di piena proprietà dell'edificio già censito al catasto fabbricati comune di Castelletto Monferrato, F. 22 particella 24 e particella 25. Anche per questa successione non risulta la trascrizione dell'accettazione ma si evidenzia che si tratta di un trasferimento avvenuto da oltre 49 anni

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 18/05/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Alessandria, in data 18/04/2001, ai nn. 3152/2163. Note: Si tratta della dichiarazione di successione con la quale il Sig. [redacted] ha ereditato dalla Sig.ra [redacted] la quota di 1/3 di piena proprietà dell'edificio già censito al Catasto Fabbricati, comune di Castelletto Monferrato, F. 22, particella 24 e particella 25. NON risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità ma si tratta di un trasferimento avvenuto da oltre 23 anni

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 18/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita rogito di Notaio Raffaella Ricaldone, in data 18/05/2006, ai nn. 6736/3407; trascritto a Alessandria, in data 23/05/2006, ai nn. 4591/2828.

Note: Si tratta dell'atto con il quale il Sig. [redacted] ha acquistato dal Sig. [redacted] l'edificio oggetto della presente procedura esecutiva, specificando che nel titolo di provenienza l'immobile risultava censito al F. 22 Part. 24 e F. 22 Part. 25 mentre ora, a seguito di modifiche di identificativo e riaccatastamento, ha assunto i seguenti identificativi catastali: F. 22, Part. 287 Subb. 1 e 2

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9/2007

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

NOTE: La DIA risulta presentata ma non è presente negli archivi del Comune

Numero pratica: S33/2011

Intestazione: Nicoletta Tommaso

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: diversa distribuzione degli spazi interni e di facciata - ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/12/2011 al n. di prot. 5630

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dichiarazione di fine lavori e collaudo presentata in data 29/12/2011

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione d'uso parziale al PT da stalla a camera e bagno, modifiche di prospetto , fusione con opere strutturali

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedasi descrizione

Spese tecniche, sanzione e oneri: € 18.000,00

Oneri Totali: **€ 18.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Frazionamento e fusione con opere strutturali. Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
- Realizzazione portico. Regolarizzabili mediante: NON SANABILE
- Modifiche di prospetto. Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Il fabbricato è di vecchio impianto. Nel 2007 è stata presentata una DIA della quale non è presente alcun documento nell'archivio del comune, pertanto non è dato sapere con esattezza di quali opere si trattasse. Successivamente, nel 2011 è stata presentata una SCIA per redistribuzione spazi interni e di facciata. Lo stato dei luoghi non è conforme né alle planimetrie catastali né all'ultimo stato assentito con la SCIA del 2011. Si è pertanto reso necessario un approfondimento. Sono state recuperate le planimetrie catastali storiche che riportano lo stato dei luoghi che risultava al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato (2006). E' emerso che successivamente all'atto di acquisto l'esecutato ha trasformato l'edificio con interventi edili particolarmente significativi. In particolare: - sono state demolite due scale interne che mettevano in collegamento il piano terreno con il piano primo - sono state modificate le altezze interne del piano terreno - è stata cambiata la destinazione d'uso di un locale stalla al piano terra e di due locali legnaia al piano primo in locali a uso residenziale - è stato realizzato un portico/balcone non praticabile senza autorizzazione - sono state modificate le dimensioni di alcune finestre di facciata al piano terra. Di tutti gli interventi sopra citati, nessuno è stato autorizzato con la SCIA del 2011 e i cambi di destinazione d'uso e la realizzazione del portico non possono essere stati autorizzati con la DIA del 2007. Pertanto, pur non essendo in possesso della documentazione progettuale del 2007 è lecito affermare che si tratta di opere realizzate in assenza di alcuna autorizzazione. Nelle sezioni che individuano le NON conformità e i relativi costi di sanatoria è stato anche indicato l'abuso riferito alla realizzazione del portico; abuso che non può essere sanato PERTANTO LIMITATAMENTE A QUESTA PORZIONE OCCORRERA' PROCEDERE ALLA MESSA IN PRISTINO ATTRAVERSO LA DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO ABUSIVO. Tutto il primo piano è indicato nelle tavole progettuali del 2011 nonché nella scheda catastale come appartamento a destinazione residenziale; ma non ne ha i requisiti, infatti è finito al grezzo, totalmente privo di impianti e praticamente non accessibile; inoltre non possiede le altezze interne minime previste per legge per i locali a destinazione residenziale.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile rientra nella fascia di rispetto cimiteriale



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7,40 m
Volume massimo ammesso:	306 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso dell'unità immobiliare e le previsioni di piano.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Fabbricato indipendente disposto su due piani fuori terra

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **244,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si trova in modesto stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

La consistenza è stata calcolata mediante rilievo in loco e confronto con le planimetrie catastali. Si specifica che, ai fini valutativi, visto quanto segnalato nella sezione relativa alla conformità edilizia, la superficie del portico/balcone non praticabile non è stata presa in considerazione e le superfici del piano primo sono state considerate come superfici accessorie (locali di sgombero)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al PT	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
Locale di sgombero al 1°P	sup lorda di pavimento	97,00	0,30	29,10
Superficie esterna scoperta	sup lorda di pavimento	50,00	0,10	5,00
		244,00		131,10

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2022

Zona: Castelletto Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 760

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

La stima si basa su confronto di mercato monoparametrico. Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti riferibili ad immobili simili a quelli oggetto di valutazione, pertanto si è fatto riferimento, in ossequio alle disposizioni degli standard di valutazione internazionali nonché della norma UNI 11612_2015 ad immobili offerti in vendita (c.d. asking prices) aventi caratteristiche immobiliari simili all'immobile oggetto di valutazione. Ai fini comparativi si è tenuto conto del fatto che le ipotetiche compravendite degli immobili offerti in vendita, si consolidano su valori più bassi di quelli richiesti in offerta. Inoltre si è tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari reperiti on line di immobili comparabili. I valori di richiesta si attestano su 300/400 €/mq. per immobili simili o appartenenti al medesimo segmento di mercato.;

Altre fonti di informazione: La stima tiene conto dello stato manutentivo nel quale si trova l'appartamento oggetto di valutazione..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al PT	97,00	€ 400,00	€ 38.800,00
Locale di sgombero al 1°P	29,10	€ 400,00	€ 11.640,00
Superficie esterna scoperta	5,00	€ 400,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.440,00



Valore corpo	€ 52.440,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.440,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	131,10	€ 52.440,00	€ 52.440,00

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%)	€ 7.866,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.574,00
---	--------------------

Allegati:

- ALL 1: Visure catastali
- ALL 2: Planimetrie catastali
- ALL 3: Documentazione urbanistica
- ALL 4: Documentazione fotografica
- ALL 5: Visure ipocatastali

Data generazione:
15-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Francesco Penna

