

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

contro:

N° Gen. Rep. **371/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERLUIGI MELA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom Giuseppe Sturla
Codice fiscale: STRGPP60C06A182H
Studio in: Via De Amicis 4 - Alessandria
Telefono: 0131/240573
Email: giuseppe.sturla@gmail.com
Pec: giuseppe.sturla@geopec.it



PDF Fraser Free

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

, nata a il . prop.per 1/2

, nato a il , prop. per 1/2,

foglio 14, particella 614, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria A/4, classe 3, consistenza 10, superficie 299, rendita € 495,80

foglio 14, particella 613, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria C/2, classe 1, consistenza 37, superficie 38, rendita € 47,77

2. Stato di possesso

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da , in qualità di proprietari
dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

5. Comproprietari

Beni: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001



PDF Eraser Free

Corpo: A

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA ROMA 28 Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 90.164,00



PDF Eraser Free

Beni in **Viguzzolo (Alessandria)**
Località/Frazione **VIGUZZOLO**
VIA ROMA 28

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Viguzzolo (Alessandria) CAP: 15058 frazione: VIGUZZOLO, VIA ROMA 28

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: VIGUZZOLO - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: VIGUZZOLO - Stato Civile: coniugata - Regime

Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , nata a il l prop.per 1/2

, nato a il , prop. per 1/2,

foglio 14, particella 614, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria A/4, classe 3, consistenza 10, superficie 299, rendita € 495,80

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a il . prop.per 1/2

, nato a il , prop. per 1/2,

foglio 14, particella 613, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria C/2, classe 1, consistenza 37, superficie 38, rendita € 47,77

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo e' emerso che al piano terreno dell'abitazione è stato realizzato un piccolo bagno, realizzato senza le relative autorizzazioni comunali, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento catastale,

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA, con sanzione di € 516,00

Descrizione delle opere da sanare: BAGNO REALIZZATO AL P.T., parete piano secondo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: LO SCRIVENTE HA PROVVEDUTO ALL'AGGIORNAMENTO CATASTALE MEDIANTE PROCEDURA D.O.F.A. protocollo AL0023837 approvato in data 06/03/2018



PDF Eraser Free

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Casa da fondamenta a tetto, con cortile interno nel quale sorge un fabbricato disposto su due piani ad uso magazzino/deposito, il cortile è gravato da servitù di passaggio a favore della proprietà confinante, posta nel centro del paese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Buoni

Servizi offerti dalla zona: Buoni

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Tortona

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna

Attrazioni storiche: Nessuno

Principali collegamenti pubblici: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro _____; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di NOTAIO PILOTTI OTTAVIO in data 20/01/2009 ai nn. 92774/21031; Iscritto/trascritto a TORTONA in data 28/01/2009 ai nn. 330/46; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 320.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 27/07/2017 ai nn. 4472/2017 iscritto/trascritto a TORTONA in data 12/09/2017 ai nn. 2445/1747.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: L'immobile non fa parte di condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non fa parte di condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno



Avvertenze ulteriori: Nessuna

PDF Eraser Free

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

Titolare/Proprietario: _____, nata a _____ il _____, prop. per 1/2 |
 _____, nato a _____ il _____, prop. per 1/2 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In
 forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PILOTTI, in data 20/01/2009, ai nn.
 92773/21030; trascritto a TORTONA, in data 28/01/2009, ai nn. 329/221.

Titolare/Proprietario: _____, nata a _____ il _____, prop. per 1/2
 _____ nato a _____ il _____; **proprietario/i ante ventennio al 06/08/2002** . In forza di
 atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: _____, nata a _____ il _____, prop. per 1/6
 _____, nato a _____ il _____; prop. per 1/6 _____, nato a
 _____; prop. per 4/6 dal 06/08/2002 al 20/01/2009 . In forza di denuncia di successione; reg-
 istrato a TORTONA, in data _____, ai nn. 23/798.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazione piccolo bagno posto al piano terreno, e parziale rifacimento parete di divisione camera/corridoio al secondo piano

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE S.C.I.A. in sanatoria e pagamento sanzione di € 516,00, per quanto riguarda la parte catastale la stessa e' stata aggiornata dal sottoscritto e già specificata in paragrafo precedente

SANZIONE: € 516,00

Oneri Totali: € 516,00

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

Note sulla conformità: Nessuna



PDF Eraser Free

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

Casa da fondamenta a tetto, sita in Via Roma, angolo Via Leardi, composta da:

piano terreno, ingresso, ampio soggiorno, cucina;

primo piano due camere da letto, disimpegno e bagno;

terzo piano tre camere da letto, disimpegno e bagno, oltre a terrazzo coperto verso cortile, il tutto con cortile interno gravato da servitù di passaggio, cantina e sottotetto non praticabile.

Pavimenti al piano terreno in ceramica monocottura 50x50 posati a campo unico, pareti in intonaco al civile, e tinteggiatura, serramenti esterni in legno e dotati di persiane ad ante.

Piano primo pavimenti sempre in ceramica 40x40, intonaci pareti e soffitti sempre in intonaco al civile e finitura in tinta, serramenti sempre in legno e dotati anche qui di persiane ad ante.

Piano terzo, pavimenti in graniglia 40x40, serramenti sempre in legno e intonaci sempre al civile, l'immobile e' dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. le facciate esterne sono sempre in intonaco al civile e tinteggiatura, le stesse presentano diverse parti ammalorate dovute all'umidità, tetto con copertura in coppi.

Locale ad uso deposito/magazzino, posto all'interno del cortile suddiviso in tre locali, privo di impianti e intonaci interni, tetto sempre con copertura in coppi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: VIGUZZOLO - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: VIGUZZOLO - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale:

COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **372,00**

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
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NON FUNZIONANTE

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	256,00	1,00	256,00
cantina	sup lorda di pavimento	51,00	0,50	25,50
cortile	sup lorda di pavimento	65,00	0,10	6,50
		372,00		288,00

Pertinenze

A

1. Deposito Valore a corpo: € 5000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatore Immobiliare;

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale del mercato.



8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	256,00	€ 350,00	€ 89.600,00
cantina	25,50	€ 350,00	€ 8.925,00
cortile	6,50	€ 350,00	€ 2.275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.800,00
vendita forzata detrazione del 15.00%			€ -15.120,00
sanatoria detrazione di € 516.00			€ -516,00
Valore corpo			€ 85.164,00
Valore Pertinenze			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.164,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.164,00

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 popolare [A4] con annesso Deposito	288,00	€ 90.164,00	€ 90.164,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 516,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova:

€ 90.164,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 90.164,00

Data generazione:

03-03-2018

L'Esperto alla stima
Geom Giuseppe Sturla

