

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **179/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2024 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Porzione di**  
**fabbricato residenziale**

**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:** Strada Valenza n°5 - Quargnento (AL) - 15044

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 18, particella 81, subalterno 3, indirizzo Strada Valenza n° 5, piano S1 2, comune Quargnento, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie 155, rendita € 386,05

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada Valenza n°5 - Quargnento (AL) - 15044

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale

**Corpo:** A

**Occupato**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada Valenza n°5 - Quargnento (AL) - 15044

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Valenza n°5 - Quargnento (AL) - 15044

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada Valenza n°5 - Quargnento (AL) - 15044

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada Valenza n°5 - Quargnento (AL) - 15044

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale



**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Valenza n°5 - Quargnento (AL) - 15044

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

Non risultano trascritte le accettazioni delle eredità riportate al punto ATTUALI E PRECEDENTIPROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada Valenza n°5 - Quargnento (AL) – 15044

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato residenziale

**Valore complessivo intero:** 77.860,00



Beni in **Quargento (AL)**  
Località/Frazione  
Strada Valenza n°5

### **Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale**

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

**Data di presentazione:** 01-09-2023

Si evidenzia che non risultano trascritte le accettazioni di eredità citate nella cronologia del possesso.

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Quargento (AL) CAP: 15044, Strada Valenza n° 5**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventua i comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 18, particella 81, subalterno 3, indirizzo Strada Valenza n° 5, piano S1 2, comune Quargento, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie 155, rendita € 386,05

Derivante da: Variazione del 10/10/2011 per "AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE"

Confini: Al piano Interrato: terrapieno sotto corte, terrapieno sotto corte di proprietà e altra proprietà; al piano terra: subalterno 4, particelle 243, 253 e 250 dello stesso foglio; al primo piano: subalterno 4 e vuoto su corte di proprietà e su corte subalterno 4; al secondo piano: subalterno 4 e vuoto su corte di proprietà e su corte subalterno 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Porzione di fabbricato residenziale

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Nessuna.

**Servizi offerti dalla zona:** Tutti i servizi e le infrastrutture primarie sono raggiungibili presso il centro del Comune di Quargento a circa 1,6 km

**Caratteristiche zone limitrofe:** N.D.

**Importanti centri limitrofi:** N.D.

**Attrazioni paesaggistiche:** N.D.

**Attrazioni storiche:** N.D.

**Principali collegamenti pubblici:** E' presente il servizio di autolinea da e per Alessandria.



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

trascritto a Alessandria in data 26/07/2023 ai nn. 5818/4424.

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria

trascritto a Alessan-

dria in data 07/12/2011 ai nn. 8616/1501;

**Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 18 mappale 81 sub 3. A rogito di Notaio Alfonso Carbone in data 24/11/2011 ai nn. 56190/15562 iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/12/2011 ai nn. 8615/5842; Si tratta dell'atto con il quale è stata costituita servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, gravante sul terreno identificato al F. 18 Part. 243.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** si tratta di unità immobiliare indipendente

**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:** N.D.

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

**Titolare/Proprietario:**



**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

Continuità delle trascrizioni: No

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 705

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato di abitazione e variazione destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/07/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 18/10/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/07/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 29/92

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/04/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 17/10/1992 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/07/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 4346

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione di nuovo accesso carraio, sistemazione cortilizia, sistemazione del tetto, tinteg-



giatura parziale delle facciate  
Presentazione in data 10/11/2017 al n. di prot. 4346

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	6-593 del 31/07/2000
Zona omogenea:	Area Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Area Agricola Area a rischio Archeologico Classe rischio idrogeologico IIa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso attualmente in essere e le previsioni di piano.**

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

Porzione di fabbricato bifamiliare costituito da:

al piano interrato cantina;

al piano terra ingresso con scala di accesso al primo piano, locale di sgombero, disimpegno con scala per l'accesso al piano interrato e centrale termica

al primo piano soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere, disimpegno, wc e scala per l'accesso al piano secondo;



al secondo piano locale sottotetto al grezzo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **985,60 commerciali con 688 mq circa di area di pertinenza**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
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	SI
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
---	----

**Varie:**

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano interrato e piano sottotetto. Costituisce pertinenza l'area esterna cintata. L'immobile è così costituito: al piano interrato cantina; al piano terra ingresso con scala di accesso al primo piano, locale di sgombero, disimpegno con scala per l'accesso al piano interrato e centrale termica, al primo piano soggiorno con angolo cottura, balcone, due camere, disimpegno, wc e scala per l'accesso al piano secondo; al secondo piano locale sottotetto al grezzo. La parte a uso abitativo, posta al piano primo ha finiture di tipo normale; pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato, serramenti in alluminio con vetrocamera dotati di zanzariere e persiane ad anta in alluminio. E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione alimentata a gas metano (la caldaia originale alimentata a pellet è in disuso, mentre quella nuova montata in sostituzione è priva delle certificazioni). L'unità è inoltre dotata di impianto idro-sanitario ed elettrico. Nel soggiorno è presente uno split per la climatizzazione estiva.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata mediante rilievo a campione in loco e confronto con le planimetrie catastali. Le superfici sono state indicate con il criterio della SEL (Superficie Esterna Lorda) così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina al P.int.	Superficie esterna lorda	25,00	0,25	6,25
Locali di sgombero al P.T.	Superficie esterna lorda	57,00	0,30	17,10
Area esterna di pertinenza esclusiva	Superficie esterna lorda	688,00	0,05	34,40
Residenziale al 1°P.	Superficie esterna lorda	101,00	1,00	101,00
Balcone 1°P.	Superficie esterna lorda	14,00	0,30	4,20
Sottotetto	Superficie esterna lorda	135,00	0,15	20,25
		<b>1.020,00</b>		<b>183,20</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 01-2023

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lordo



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 800

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti ad immobili usati, di medie dimensioni, appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli annunci presi in considerazione sono riferiti a edifici siti nel Comune di Quargento.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di mercato risultano pari a 400-800 €/mq. in funzione della qualità edilizia, delle caratteristiche tipologiche e dello stato conservativo. I parametri medi di zona, riportati sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti alla Zona agricola/ extraurbana codice zona R1 sono compresi tra un minimo di 640 €/mq e un massimo di 800 €/mq per Abitazioni civili in stato conservativo normale. La stima tiene conto dello stato di manutenzione dell'immobile, dei problemi legati all'impianto di riscaldamento e degli altri aspetti che ne possono influenzare il valore di mercato.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina al P.int.	6,25	€ 500,00	€ 3.125,00
Locali di sgombero al P.T.	17,10	€ 500,00	€ 8.550,00
Area esterna di pertinenza esclusiva	34,40	€ 500,00	€ 17.200,00
Residenziale al 1°P.	101,00	€ 500,00	€ 50.500,00
Balcone 1°P.	4,20	€ 500,00	€ 2.100,00
Sottotetto	20,25	€ 500,00	€ 10.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.600,00
Valore corpo			€ 91.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.600,00

#### 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 civile [A2]	183,20	€ 91.600,00	€ 91.600,00



**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% )	€ 13.740,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.860,00
---	-------------

**Allegati:**

1. Estratto di mappa
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Visure Ipotecarie
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione fotografica

Data generazione:  
06-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Francesco Penna**

