

---

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

promossa da: **TICINO SPV S.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **49/2024**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Mariano Ghio  
**Codice fiscale:** GHIMRN55C30F965Q  
**Studio in:** Via Zara 1 - Novi Ligure  
**Telefono:** 335 6780683  
**Email:** marianoghio@libero.it  
**Pec:** mariano.ghio@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vicolo Ponente 16 - Tassarolo (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

particella 283, subalterno 2, indirizzo Vicolo Ponente 16, piano T-1, comune L059, categoria A/4, classe 1, consistenza 3, superficie 81, rendita € 106,91

**Corpo:** B - locale di deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

particella 284, subalterno 2, indirizzo Vicolo Ponente 16, piano T, comune L059, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 6, superficie mq. 10, rendita € 8,06

**Corpo:** C- giardino

**Categoria:** Ente urbano [EU]

particella 282, subalterno 2, indirizzo Vicolo Ponente , piano T, comune L059, categoria F/1, consistenza mq. 44

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Vicolo Ponente 16 - Tassarolo (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B - locale di deposito

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** C- giardino

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Vicolo Ponente 16 - Tassarolo (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

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

**Corpo:** B - locale di deposito

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C- giardino

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Vicolo Ponente 16 - Tassarolo (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Creditori Iscritti:** TICINO SPV S.r.l., BANCA PER LA CASA S.P.A.

**Corpo:** B - locale di deposito

**Creditori Iscritti:** TICINO SPV S.r.l., BANCA PER LA CASA S.P.A.

**Corpo:** C- giardino

**Creditori Iscritti:** TICINO SPV S.r.l., BANCA PER LA CASA S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Vicolo Ponente 16 - Tassarolo (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - locale di deposito

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C- giardino

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Vicolo Ponente 16 - Tassarolo (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - locale di deposito

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C- giardino

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Vicolo Ponente 16 - Tassarolo (AL) - 15060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - locale di deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C- giardino

Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Vicolo Ponente 16 - Tassarolo (AL) - 15060

**Lotto:** 001

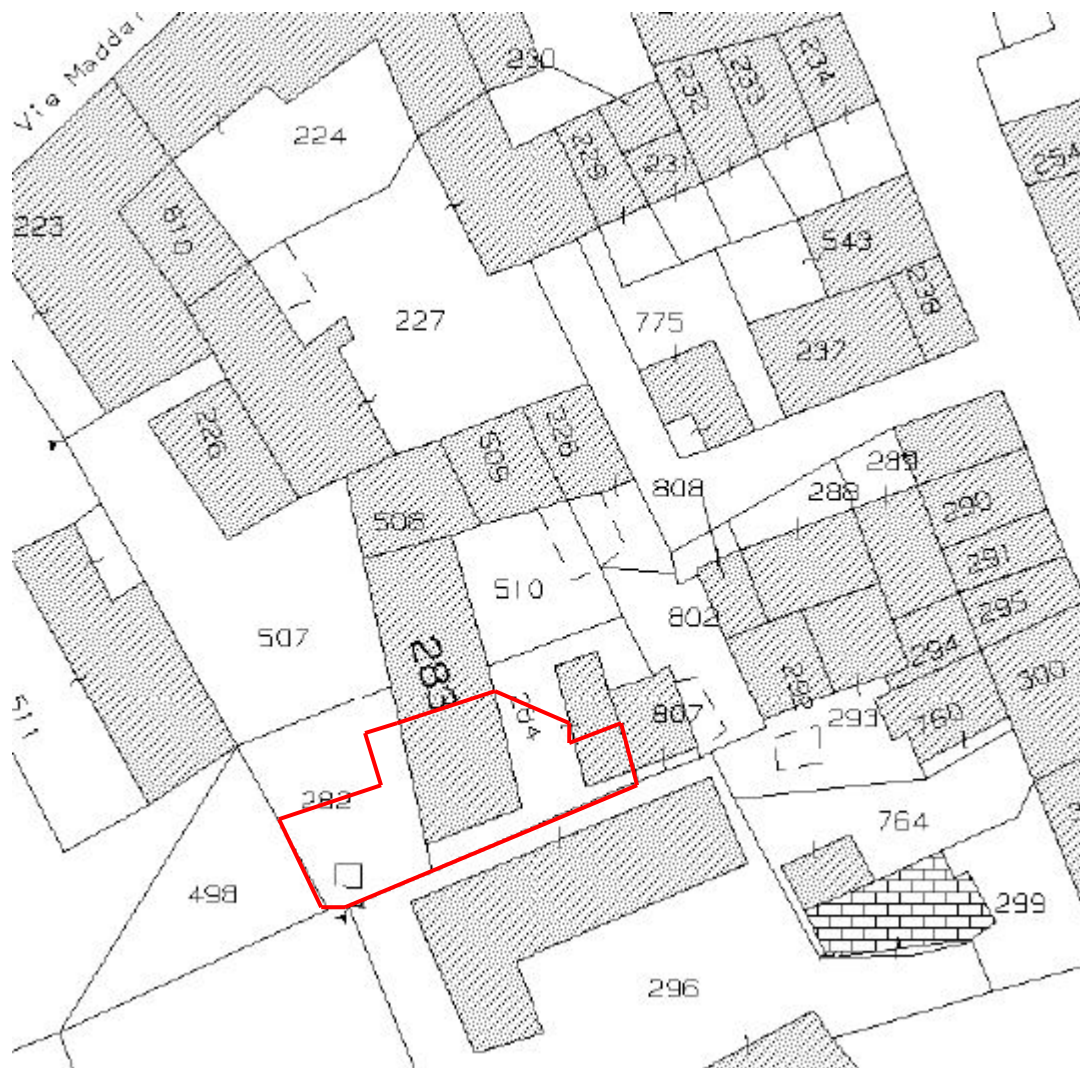
**Valore complessivo intero:** € 23.081,22 arrotondabile a € 23.100,00

**Beni in Tassarolo (AL)**  
Vicolo Ponente 16**PREMESSE**

I beni, oggetto della presente procedura (abitazione, locale di deposito e giardino), formano un solo corpo così come perimetrato schematicamente nel successivo estratto di mappa catastale.

Le coerenze del lotto sono le seguenti:

- mappali 233/1, 284/2, 807, 296, 498 e 282/1.



## 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.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Ponente 16**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione

oglio 4, particella 283, subalterno 2, indirizzo Vicolo Ponente 16, piano T-1, comune L059, categoria A/4, classe 1, consistenza 3, superficie 81, rendita € 106,91

Derivante da:

- inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 26/08/1986 n. 92/86 in atti dal 15/10/1987
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini:

- mapp. 283 sub.1, mapp. 284 sub. 2, mapp. 282 sub. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la scheda catastale presente negli atti informatizzati del Catasto, risalente all'anno 1939 (ved. Allegato 1), non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è rappresentata una scala interna;
- anche la planimetria allegata all'ultimo atto di compravendita, in data 31/12/2007, non corrisponde allo stato di fatto (ved. Allegato 2) per la mancanza della scala esterna che dipende dal piano terreno;
- sempre con riferimento al predetto atto notarile la pianta della cantina non risulta conforme alle normative catastali (ved. Allegato 3).

Regolarizzabili mediante:

pratica di variazione catastale e nuovo accatastamento della cantina con la procedura "Docfa"; aggiornamento della mappa catastale relativamente alla scala esterna ed al piccolo cucinino con la procedura Pregeo.

Oneri delle opere da sanare:

denuncia di variazione catastale nuovo accatastamento, diritti catastali e oneri fiscali.:

€ 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

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

**Identificativo corpo: B - locale di deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Ponente 16**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

██████████ foglio 4, particella 284, subalterno 2, indirizzo Vicolo Ponente 16, piano T, comune L059, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 6, superficie mq. 10, rendita € 8,06

Derivante da:

- inserimento dei dati superficie in data 09/11/2005

Confini:

- mapp. 284 sub.1, mapp. 807, 296,282,mapp. 283 sub. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C- giardino.**

**Ente urbano [EU] sito in Vicolo Ponente 16**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione ██████████

██████████ foglio 4, particella 282, subalterno 2, indirizzo Vicolo Ponente , piano T, comune L059, categoria F/1, consistenza mq. 44

Derivante da:

- costituzione del 06/12/1966

Confini: mapp. 283 sub. 2, mapp. 284 sub. 2, mapp. 498, mapp. 282 sub. 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centro storico di scarso pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** zona collinare con produzione di vino "Gavi".

**Attività sportive:** campo da golf 18 buche

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - abitazione**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tassarolo (AL), Vicolo Ponente 16**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - locale di deposito**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tassarolo (AL), Vicolo Ponente 16**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:**

*l'unità immobiliare è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della unità immobiliare di cui al mapp. 282 sub. 1.*

**Identificativo corpo: C- giardino**  
**Ente urbano [EU] sito in Tassarolo (AL), Vicolo Ponente 16**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:**

*l'unità immobiliare è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della unità immobiliare di cui al mapp. 282 sub. 1 (altra proprietà);*

*l'unità di cui al mapp. 282 sub. 1 è gravata da servitù di passaggio pedonale per permettere l'accesso ed il recesso al locale adibito a cantina.*

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da mutuo fondiario a rogito di Not. Mussa Giuseppe in data 31/12/2007 ai nn. 119410/31792; iscritta Novi Ligure in data 17/01/2008 ai nn. 271/35; Importo ipoteca: € 67.500,00; Importo capitale: € 45.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di TICINO SPV S.r.l. contro [REDACTED] derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 24/01/2024 ai nn. 324 trascritta Novi Ligure in data 12/02/2024 ai nn. 599/480.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – abitazione ; B- locale di deposito; C - giardino

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – abitazione ; B- locale di deposito; C - giardino

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

**Proprietario:** a [REDACTED] per la quota di 1/1 da **Moncalvo Natalino** nato a Tassarolo (AL) il 13/02/1935 in forza di atto di compravendita a rogito di Not. Mussa Giuseppe, in data 31/12/2007, ai nn. 119409/31791; trascritto a Novi Ligure, in data 17/01/2008, ai nn. 270/220.

**Proprietario:** a **Moncalvo Natalino** da **Zanone Marco** nato a Serravalle Scrivia il 03/02/1968 in forza di atto di divisione a rogito di Not. Magaglio Laura, in data , ai nn. 231/91; trascritto a Novi Ligure, in data 05/03/1997, ai nn. 938/750.



Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – abitazione ; B- locale di deposito; C - giardino

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Ponente 16**

**Regolarità edilizia:** all'esame visivo le opere ed i relative materiali di costruzione, con riferimento all'allegato A, quali la scala ed il sottoscala ove è ubicato il piccolo cucinino paiono essere state realizzate in data antecedente al 1° Settembre 1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Ponente 16**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione locale di deposito

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/04/1990 al n. di prot. 132

Abitabilità/agibilità in data 18/06/1997 al n. di prot. 154-161

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - locale di deposito

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul ballatoio della scala, al piano primo, è stato realizzato un piccolo servizio igienico realizzato con materiali eterogenei.

Regolarizzazione edilizia : ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonchè alle N.T.A del comune di Tassarolo il manufatto deve essere demolito.

Demolizione e oneri fiscali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – abitazione





**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Si dichiara la conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - locale di deposito

**Ente urbano [EU]**

Nulla da segnalare.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- giardino

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Insedimenti urbani, aree ed edifici aventi carattere ambientale e documentario (A2)
Norme tecniche di attuazione:	art. 23.2
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – abitazione ; B- locale di deposito; C - giardino

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



Trattasi di alloggio in edificio plurifamiliare, posto nel centro storico, così composto:

- al piano terreno: disimpegno, tinello con piccolo cucinino nel sottoscala, piccolo bagno e camera
- al piano primo: con accesso tramite scala esterna aperta esclusiva ricadente sul mapp. 282 di proprietà dell'esecutato.

Nell'atto di compravendita, precedentemente citato, risulta quale pertinenza una piccola cantina, accessibile dalla corte di cui al mapp. 282.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito presumibilmente agli inizi dell'anno 1900

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

Stato di manutenzione generale: normale se relazionato alla vetustà

Condizioni generali dell'immobile:

Le finiture sono pressoché totalmente risalenti alla metà del secolo scorso tranne la sostituzione di alcuni

infissi esterni.

Nelle pareti sono visibili tracce di umidità di risalita.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **volte in muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**  
materiale: **alluminio con vetri doppi**  
protezione: **persiane**  
condizioni: **normali**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento e piastelle di cemento colorate**  
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno massello**  
condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sotto traccia e canaline sterne**  
tensione: **220V**  
condizioni: **non verificabile**  
conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **metano**  
diffusori: **termosifoni**  
condizioni: **non verificabili**  
conformità: **non verificabile**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore di calore a camera aperta

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità abitativa è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Al balcone ed alla cantina sono stati applicati dei coefficienti di destinazione rispetto all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	superf. esterna lorda	78,00	1,00	78,00
balcone	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
cantina	superf. esterna lorda	8,00	0,25	2,00
		<b>90,00</b>		<b>81,00</b>

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - locale di deposito**

Trattasi di locale di deposito, posto al piano terreno, con piccolo porticato ed area pertinenziale esclusiva (ved. elaborato planimetrico allegato "B")



### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Mahfoud Deramchi- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: DRMMFD60P24Z301B

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00** comprensiva del fabbricato e del cortile.

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel 1996.

Ha una altezza interna media di mt. 3,10;

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare, all'esame visivo, si presenta in normale stato manutentivo.



Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **C- giardino**

Trattasi di piccolo giardino accessibile dall'abitazione e dalla corte esclusiva di cui al mapp. 284 sub. 2



### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità è quella catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
giardino	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
		<b>44,00</b>		<b>44,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dei beni oggetto della presente relazione dovrebbe essere condotta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale come l'International Valuation Standard IVS, l'European Valuation Standard EVS ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il metodo da utilizzarsi, per quanto applicabile, è l'MCA (Market Comparison Approach) che

compara lo stesso bene ed altri immobili (detti comparabili) i più possibili simili tra loro ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

La limitazione connaturata di questo metodo, come nel caso della presente valutazione, deriva da inesistenti dati significativi (prezzi di vendita/affitti - superfici – finiture – ecc..) delle compravendite.

Le informazioni sono state assunte pertanto analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), al "Borsinoimmobiliare.it" e dagli operatori del settore immobiliare, per proporre un valore di base (€/mq.).

In questo periodo vi è una scarsa dinamicità ed interesse da parte del mercato immobiliare che influisce negativamente sulle quotazioni.

Occorre inoltre precisare e ribadire che:

- l'alloggio ha la camera da letto al piano primo accessibile esclusivamente con scala esterna;
- il servizio igienico al piano terreno ha ridotte dimensioni ed è incompleto nella dotazione di accessori (bidet);
- il cucinino, nel sottoscala, è tale solo per definizione;
- gli impianti tecnologici sono vetusti.

Per quanto concerne il locale di deposito, pur essendo di ridotte dimensioni, sopperisce parzialmente alla mancanza di spazi dell'unità abitativa, ma la corte è gravata da servitù di passaggio così come indicato a pag. 8 della presente relazione.

Il piccolo giardino risulterà essere un elemento positivo del compendio ma anch'esso ha diritti e servitù specificati a pag. 8.

## 8.2 Fonti di informazione:

OMI – abitazioni in stato conservativo normale : da € 580 a € 860

Il Borsino Immobiliare: media € 463

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.870,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	78,00	€ 270,00	€ 21.060,00
balcone	1,00	€ 270,00	€ 270,00
cantina	2,00	€ 270,00	€ 540,00
Valore corpo			€ 21.870,00

### B - locale di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.258,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale di deposito	7,50	€ 450,00	€ 3.375,00
porticato	0,63	€ 450,00	€ 283,50
cortile	240,00	€ 15,00	€ 3.600,00
Valore corpo			€ 7.258,50

### C- giardino. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
giardino	44,00	€ 30,00	€ 1.320,00



Valore corpo € 1.320,00

**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	Abitazione di tipo popolare [A4]	81,00	€ 21.870,00	€ 21.870,00
B - locale di deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	248,13	€ 7.258,50	€ 7.258,50
C- giardino	Ente urbano [EU]	44,00	€ 1.320,00	€ 1.320,00

**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% ) € 4.567,28-

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00-

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 23.081,22

**Allegati:**

- all. 1 planimetria catastale presente al Catasto
- all. 2 planimetria catastale allegata all'atto di compravendita
- all. 3 pianta cantina allegata all'atto di compravendita
- planimetria catastale locale di deposito
- elaborato planimetrico giardino

Data generazione:  
24-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mariano Ghio**