

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

promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **162/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
**12/12/2024 ore 11:00**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Arpe  
**Codice fiscale:** RPAPLA68P08L304L  
**Studio in:** Via Calderari 1 - 15057 Tortona  
**Telefono:** 0131862238  
**Email:** arpepaolo@gmail.com  
**Pec:** paolo.arpe@geopec.it



**5. Comproprietari**

**Beni:** VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

Comproprietari: NESSUNO.

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** ---

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA 8 MARZO N. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

**Lotto:** UNICO

**Valore complessivo intero:** **150.000,00 Euro**

Beni in Comune di **Carbonara Scrivia (AL)**

Località/Frazione ---

Via 8 MARZO N. 5

**Lotto: UNICO**

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

Data di presentazione: 25-07-2024

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

Identificativo corpo: ---.

Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6] in Carbonara Scrivia (AL) CAP: 15050  
frazione: ---, Via 8 Marzo n. 5**Quota e tipologia del diritto**Cod. Fiscale: [REDACTED] - residenza: Via 8 Marzo n. 5 - Carbonara Scrivia (AL) - Stato  
Civile: vedova - Regime Patrimoniale: --- - Data Matrimonio: ---Eventuali comproprietari: nessuno.**Allegati NN. 5, 6, 11****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]**foglio 5, particella 484, subalterno 1**scheda catastale AL0091834 del 05/04/2012 (**Allegato N. 4/A**), indirizzo Via 8 Marzo n. 5, scala  
---, interno ---, piano S1-T-1, comune Carbonara Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 9  
vani, superficie 211 mq; escluse aree scoperte 184 mq, rendita € 743,70Derivante da: COSTITUZIONE del 05/04/2012 pratica n. AL0091834 IN ATTI DAL 05/04/2012  
costituzione (N. 868.1/2012)Millesimi di proprietà di parti comuni: ---Confini: proprietà ai mappali 483, 429, 470, e 431, ora via 8 marzo (**Allegato N. 2**).**foglio 5, particella 484, subalterno 2**scheda catastale AL0091834 del 05/04/2012 (**Allegato N. 4/B**), indirizzo Via 8 Marzo n. 5, scala  
---, interno ---, piano S1, comune Carbonara Scrivia, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq,  
superficie 21 mq, rendita € 34,40.Derivante da: COSTITUZIONE del 05/04/2012 pratica n. AL0091834 IN ATTI DAL 05/04/2012  
COSTITUZIONE (N. 868.1/2012).Millesimi di proprietà di parti comuni: ---Confini: proprietà ai mappali 483, 429, 470 e 431, ora via 8 marzo (**Allegato N. 2**).**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) parete nuova nella cantina del piano seminterrato;
- 2) scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

Regolarizzabili mediante: variazione.

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) parete nuova nella cantina del piano seminterrato;
- 2) scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

Spese tecniche (lorde) e tributi: € 1.550,00  
 Oneri Totali: € 1.550,00

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE**

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

Casa ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare ad uso residenziale.  
 La zona è di nuova espansione, tra il centro abitato e l'area agricola periferica.

**Caratteristiche zona:** di espansione.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** ---.

**Servizi offerti dalla zona:** ---.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** ---.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** ---.

**Principali collegamenti pubblici:** ---.

**3. STATO DI POSSESSO:**

OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca in data 03/08/2010 ai nn. 2809 R.G. /506 R.P.**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] Con sede in  
 Parma contro [REDACTED]

[REDACTED]; derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Vincenzo  
 Esposito di Tortona in data 29/07/2010 repertorio n. 287188/34615; iscritta a Tortona in data  
 03/08/2010 ai nn. 2809/506; importo ipoteca: € 360.000; importo capitale: € 240.000.

- **Trascrizione pregiudizievole in data 26/06/2024 ai nn. 2214 R.G. /1788 R.P.**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da  
 atto giudiziario del TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 17/05/2024 repertorio n. 2838;  
 trascritto a Tortona in data 26/06/2024 ai nn. 2214/1788.

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

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

**Spese di gestione condominiale**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ---.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al  
 momento della perizia:** ---.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** ---.

**Millesimi di proprietà:** ---.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente (Allegato N. 5bis).

**Indice di prestazione energetica:** 94,0493 kwh/m2



Numero pratica: AGIBILITA' 11/2014  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: agibilità  
 Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 14/07/2014 al n. di prot. ---  
**Allegato 10.3**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Parete nuova nella cantina del piano seminterrato.
- 2) Scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

Regolarizzabili mediante: SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - art 37 DPR 380/2001 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) Parete nuova nella cantina del piano seminterrato.
- 2) Scala esterna nuova di collegamento tra il piano terra ed il cortile.

SANZIONE PECUNIARIA: € 1.032,00

SPESE TECNICHE PER IL PROGETTO/S.C.I.A. (lorde): € 1.500,00

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA - SPESE TECNICHE (lorde): € 1.000,00

RELAZIONE GEOLOGICA - SPESE TECNICHE (lorde): € 1.000,00

Oneri Totali: € 4.532,00

**N.B.** Si precisa che in occasione del sopralluogo in data 01/08/2024 il piano seminterrato era arredato ed allestito per garantire al ██████████ una residenza temporanea in considerazione del Suo stato di salute.

**Allegati NN. 7, 8, 9**

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 6-11613 in data 20 maggio 2004 - Variante Approvata D.C.C. 19 del 29 luglio 2016
Zona omogenea:	residenziale
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---





Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>intonaco</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle ceramica e monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindata</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>---</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevabile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevabile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevabile</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	02/04/2012 (fine lavori)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata alla richiesta per il certificato di agibilità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	02/04/2012 (fine lavori)
Note	Dichiarazione di conformità allegata alla richiesta per il certificato di agibilità

**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:**

per la determinazione della consistenza sono state effettuate delle misure a campione (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi); la consistenza è stata altresì determinata con l'ausilio delle planimetrie catastali. L'incidenza del sedime di pertinenza è considerata nella consistenza del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coefficienti	Superficie equivalente mq
ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO	superf. esterna lorda	105,00	0,80	84,00
ABITAZIONE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	82,00	1,00	82,00
TERRAZZO - P.T.	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
PORTICO - P.T.	sup lorda di pavimento	25,00	0,40	10,00
ABITAZIONE PIANO 1°	superf. esterna lorda	65,00	0,90	58,50
TERRAZZO COPERTO - P1°	sup lorda di pavimento	16,00	0,60	9,60
-----	-----	<b>303,00</b>	-----	<b>246,60</b>

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

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: ---

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

Sintetica a vista dell'intero corpo; sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Provinciale di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ---;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Carbonara Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: O.M.I. Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

da Fonte 1: da 800 € a 1200 €;

da Fonte 2: da 520 € a 710 €;

Altre fonti di informazione: ---.

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo = € 170.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) = € 197.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO SEMINTERRATO - abitazione	84,00	€ 800,00	€ 67.200,00
PIANO TERRA - abitazione	82,00	€ 800,00	€ 65.600,00
TERRAZZO - P.T.	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
PORTICO - P.T.	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
PIANO 1° - ABITAZIONE	58,50	€ 800,00	€ 46.800,00
TERRAZZO COPERTO – P1°	9,60	€ 800,00	€ 7.680,00
			€ 197.280,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo = € 170.000,00			€ 170.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo = € 197.280,00			€ 197.280,00
Valore MEDIO = € 183.640,00			€ 183.640,00
Valore Pertinenze = € 0,00			€ 0,00
Valore complessivo intero = € 183.640,00			€ 183.640,00
Valore complessivo diritto e quota = € 183.640,00			€ 183.640,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
---	Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6]	Mq 246,60	€ 183.640,00	€ 183.640,00

### 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% )

€ 27.546,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.082,00

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

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

**€ 150.012,00**

**PREZZO** (con arrotondamento per difetto) = **€ 150.000,00**

### LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni delle unità immobiliari così come è stato possibile osservarle in occasione del sopralluogo in data 01/08/2024; nonchè alle informazioni ed ai documenti ricevuti/acquisiti.

Inoltre, lo scrivente precisa di aver osservato le unità immobiliari limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini.

### **ALLEGATI:**

- 1) Estratto della mappa del territorio.
- 2) Estratto della mappa catastale.
- 3) N. 3 Visure catastali storiche.
- 4) Planimetrie catastali.
- 5) Atto notarile di provenienza; 5/bis Attestato di Prestazione Energetica.
- 6) Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Carbonara Scrivia. N. 3 planimetrie catastali.
- 7) Planimetrie dello stato di fatto.
- 8) Fotografie esterne.
- 9) Fotografie interne.
- 10) N. 3 provvedimenti edilizi.
- 11) Certificato di morte del Sig. [REDACTED]
- 12) Storia ventennale della proprietà.

=====

Tortona, li 11-11-2024

Geom. Paolo Arpe

