

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **24/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Corrado Panizza  
**Codice fiscale:** PNZCRD65C04A182V  
**Studio in:** VIA TRIESTE 10 - 15048 VALENZA  
**Telefono:** 0131951387  
**Email:** corrado.panizza@virgilio.it  
**Pec:** corradopanizza@legalmail.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada Molina n° 30 - Zona collinare Pecetto di Valenza - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

OMISSIS C.F. OMISSIS nato a Novara il (NO) il 02-12-1958 diritto di proprietà 1/1 in separazione dei beni., foglio 13, particella 401, subalterno 2, scheda catastale T29695, indirizzo Strada Molina n° 30, piano T-1°, comune Pecetto di Valenza, categoria A/7, classe U, consistenza vani 9,5, superficie mq. 263, rendita € Euro 1.005,80

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada Molina n° 30 - Zona collinare Pecetto di Valenza - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Strada Molina n° 30 - Zona collinare Pecetto di Valenza - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada Molina n° 30 - Zona collinare Pecetto di Valenza - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada Molina n° 30 - Zona collinare Pecetto di Valenza - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada Molina n° 30 - Zona collinare Pecetto di Valenza - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada Molina n° 30 - Zona collinare Pecetto di Valenza - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada Molina n° 30 - Zona collinare Pecetto di Valenza - Pecetto Di Valenza (AL) - 15040

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 104.275,00

Beni in **Pecetto Di Valenza (AL)**  
Località/Frazione **Zona collinare Pecetto di Valenza**  
Strada Molina n° 30

**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 in villini [A7] sito in frazione: Zona collinare Pecetto di Valenza, Strada Molina n° 30**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS C.F. OMISSIS nato a Novara il (NO) il 02-12-1958 diritto di proprietà 1/1 in separazione dei beni., foglio 13, particella 401, subalterno 2, scheda catastale T29695, indirizzo Strada Molina n° 30, piano T-1°, comune Pecetto di Valenza, categoria A/7, classe U, consistenza vani 9,5, superficie mq. 263, rendita € Euro 1.005,80

Derivante da: Variazione nel del 17-11-2015 pratica n AL0208945 in atti dal 17-11-2015 variazione di classamento; Variazione del 17-11-2014 pratica n° AL0241418 in atti dal 17-11-2014 ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. (n. 106584.1/2014); Superficie d'impianto pubblicata il 09-11-2015 dati relativi alla planimetria data di presentazione 17-11-2014 prot. AL0241418

Confini: A nord part. 450; ad est part. 454 , 455 , 456. A sud part. 468 , 458. Ad ovest part. 116  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona collinare situata nella periferia del Comune di Pecetto di Valenza (AL)

**Caratteristiche zona:** zona collinare normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di autobus sia a richiesta che fisso Circa 1000 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario.; A rogito di OMISSIS in data 11/10/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 466.000,00; Importo capitale: € 233.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/10/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 650.000,00; Importo capitale: € 649.723,77.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 384.907,10; Importo capitale: € 384.907,10.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/02/2024 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 06/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/02/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**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:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/09/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS nato a Francavilla di Sicilia il 15-03-1940 vende al Sig. OMISSIS nato a Genova il 22-05-1939 in qualità di amministratore unico della Singeco S.r.l. fabbricato di civile abitazione da terra a tetto con annessi cantina e forno in corpo separato con circostante area cortiliva di mq. 1732

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Fabbricato di civile abitazione dalle fondamenta al tetto con annessi cantina e forno in corpo separato con circostante area cortiliva della superficie complessiva di mq. 1.732. Il Sig. OMISSIS acquista la proprietà dalla Società Singeco S.r.l. con sede in Milano.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 25 del 22-03-1966

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/03/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 08/04/1966 al n. di prot. 19

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Licenza Edilizia n° 19 del 08-04-1966. Tale Licenza edilizia veniva annullata e sostituita con la Licenza Edilizia n°32 del 08-09-1967

Numero pratica: n° 38 del 08-09-1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/08/1967 al n. di prot. 38

Rilascio in data 08/09/1967 al n. di prot. 32

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Licenza di costruzione n° 32 del 08-09-1967 che sostituisce la precedente Licenza di Costruzione n° 19 del 08-04-1966

Numero pratica: n° 150 del

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione Sine Titolo di tre fabbricati e ampliamento del portico adiacente la casa.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/04/1992 al n. di prot. 55

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Concessione Edilizia in sanatoria n° 55 del 02-04-1992. Pratiche edilizie ordinarie e richiamate n° 25 e 38. I fabbricati abusivi sono stati condonati nel seguente modo. MOD. 47/85 A n 0138276911/1 la cui destinazione è di forno. Ampliamento del portico della casa è stato condonato con MOD. 47/85 A n° 0138276911/4.

Numero pratica: Dia n° 3147

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ricostruzione copertura, modifiche interne e realizzazione di servizio igienico

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/08/2001 al n. di prot. 3147

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dia n° prot. 3147 del 03-08-2001 ed integrata il 07-09-2001 con protocollo 3564. Consegna nuove tavole grafiche.

Numero pratica: 1489 del 25-05-2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Cila

Per lavori: Consolidamento di terreni di fondazione mediante iniezioni di resine che verranno eseguite sia in superficie che in profondità su più livelli.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/05/2021 al n. di prot. 1489

Rilascio in data 25/05/2021 al n. di prot. 1489

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra del fabbricato è stato concesso dal Comune una camera adibita a studio mentre nella planimetria catastale ed allo stato di fatto risultano essere due locali uno adibito a lavanderia ed uno a dispesa. Al piano primo del fabbricato è stato concesso dal Comune una lavanderia ed un stenditoio mentre nella planimetria catastale ed allo stato di fatto risultano esserci uno studio ed una camera.

Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli interni con cambio d'uso

Diversa distribuzione degli spazi interni con cambio d'uso: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella proprietà esiste una piscina di cui non è stato reperito il titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di piscina privata

Costruzione di piscina privata: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il corpo di fabbrica posto nel cortile e distaccato dall'abitazione principale risulta essere concesso dal Comune di Pecetto come forno. Mentre la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto risulta essere come un locale di sgombero con bagno.

Regolarizzabili mediante: Titolo Edilizio in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione di spazi interni con cambio d'uso. Corretta rappresentazione grafica.

Diversa distribuzione degli spazi interni con cambio d'uso. Corretta rappresentazione grafica: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con D.G.R. n° 27-12558 del 16-11-2009. Progetto Definitivo approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 12/2020 del 14-05-2020
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 NTA area di dissesto idrogeologico e zona boscata.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**

Villetta unifamiliare ubicata nelle colline del Comune di Pecetto di Valenza in strada Molina n° 30. Il fabbricato si eleva su due piani. Al piano terra trovano posto un ingresso un ampio soggiorno, una cucina, una lavanderia, una centrale termica, una dispensa tre camere, due bagni, un corridoio ed un porticato collegato internamente all'abitazione. Al piano primo trovano posto uno studio, una camera, un bagno, un disimpegno. Tutti i due piani sono collegati tra di loro mediante un vano scala interno. Al piano terra e come corpo separato trova posto un locale di sgombero con bagno interno. La villetta è stata costruita tra il 1967 ed il 1970. Il fabbricato possiede cortile giardino parco camminamenti con una piccola piscina per una superficie di mq. 1.642.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **263,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1967 ed il 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra mt. 2,90 e piano primo mt. 2,10/3,50 2,10/3,35  
L'intero fabbricato è composto da n. Due piani complessivi di cui fuori terra n. Due

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Il fabbricato presenta delle fessurazioni e/o crepe sulla muratura, dovute alla movimento del terreno. Si evidenzia che nell'anno 2021 sono stati eseguiti dei lavori di consolidamento del terreno sottostante le fondazioni. Attualmente si sono verificate delle piccole perdite d'acqua dal tetto al piano primo.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a. e muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>legno</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>lastre di luserna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres ceramicato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Alcune camere possiedono la pavimentazione in gres ceramicato; altre camere possiedono la pavimentaz
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità :  
**sufficiente** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni:  
**sufficienti**

Note: Rete pubblica del gas metano

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete  
comunale** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo caldaia a gas metano termosifoni
Stato impianto	Sufficiente

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Villetta unifamiliare e locale di sgombero	sup lorda di pavimento	263,00	1,00	263,00

		263,00		263,00
--	--	--------	--	--------

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato utilizzando la stima diretta o comparativa. Affinchè la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili- altri fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche al fabbricato oggetto di stima; 2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti normali valori di compravendita, 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri si-mili presi a confronto. Facendo poi la media dei predetti parametri si ottiene un più probabile valore di mercato dove si dovranno eseguire le eventuali relative aggiunte e detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta unifamiliare e locale di sgombero	263,00	€ 500,00	€ 131.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.500,00
Valore corpo			€ 131.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.500,00

#### 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 in villini [A7]	263,00	€ 131.500,00	€ 131.500,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 19.725,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 104.275,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Ordinario

Data generazione:  
10-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Corrado Panizza**