

**Tribunale di [omissis]**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **AXIS SpA**

contro: **[omissis]**

N° Gen. Rep. **56/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2026 ore 11:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa**

**Esperto alla stima:** Arch Graziella Ardesi  
**Codice fiscale:** RDSGZL63D55C148B  
**Studio in:** [omissis], Via Vescovado 11  
**Telefono:** 3282259684  
**Email:** graziella.ardesi@graziellardesi.it  
**Pec:** graziella.ardesi@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via XX Settembre 1 (ex 4) - Montecastello (AL) - 15040

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa

**Corpo: A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 1, Comune Montecastello (AL)**

**Dati di superficie:** Totale: **123 mq** Totale escluse aree scoperte: **112 mq**

**Intestazione:** [omissis] (c.f. [OMISSIS])

nata a [OMISSIS]il [omissis]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Corpo: B – Rimessa**

**Categoria:** **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Dati di superficie:** Totale: **9 mq**

**Intestazione:** [omissis] (c.f. [OMISSIS])

nata a [OMISSIS]il [omissis]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via XX Settembre 1 (ex 4) - Montecastello (AL) - 15040

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa

**Corpo: A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 1, Comune Montecastello (AL)**

**Libero**

**Corpo: B – Rimessa**

**Categoria:** **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Libero**

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

**Bene:** Via XX Settembre 1 (ex 4) - Montecastello (AL) - 15040

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa

**Corpo: A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

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

**Corpo: B – Rimessa**

**Categoria:** **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via XX Settembre 1 (ex 4) - Montecastello (AL) - 15040

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa

**Corpo: A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

**Creditori Iscritti:** ARTEMISIA SPV srl UNIPERSONALE, MELIORBANCA SpA



**Corpo: B – Rimessa**

Categoria: **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Creditori Iscritti:** ARTEMISIA SPV srl UNIPERSONALE, MELIORBANCA SpA, Brenta SPV srl

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via XX Settembre 1 (ex 4) - Montecastello (AL) - 15040

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa

**Corpo: A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: B – Rimessa**

Categoria: **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via XX Settembre 1 (ex 4) - Montecastello (AL) - 15040

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa

**Corpo: A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: B – Rimessa**

Categoria: **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa

**Corpo: A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: B – Rimessa**

Categoria: **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa

**Corpo: A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

**Corpo: B – Rimessa**

Categoria: **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Valore complessivo intero: VEDI PUNTO 8.5**



Beni in **Montecastello (AL)**  
Via XX Settembre 1 (ex 4)

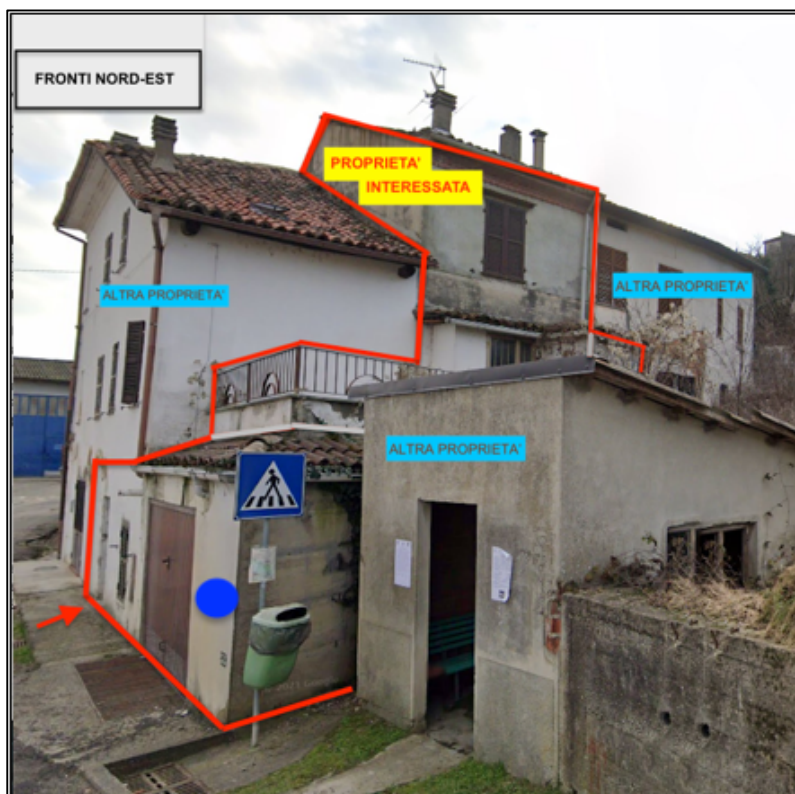
**Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa**

**INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAFICO**





## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**N.B. per il volume connesso al Corpo B, indicato nello scatto con cerchio blu, si vedano con attenzione le note relative al suddetto corpo**



*Cantina piano terra/seminterrato lato ovest*



*Cantina piano terra/seminterrato lato est (su strada)*



*Scala dalla cantina al piano terra/primo*







*Soggiorno piano terra/primo, lato giardino (sud)*



*Soggiorno piano terra/primo, vista verso nord*





*Cucina piano terra/primo, vista verso nord*



*Camera piano primo/secondo, lato sud*







*Camera piano primo/secondo, lato nord*



*Bagno piano primo/secondo, lato nord*





*Cantina piano terra/seminterrato vista collegamento rimessa (CORPO B)*



*Rimessa (CORPO B) – Indicazione di massima del volume costruito su mappale di proprietà*



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

**Data di presentazione:** 05-03-2025

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

**Bene:** Via XX Settembre 1 (ex 4) - Montecastello (AL) - 15040

**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione con giardino e rimessa

### **Corpo: A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 1, Comune Montecastello (AL)**

**Dati di superficie:** Totale: **123 mq** Totale escluse aree scoperte: **112 mq**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [omissis] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [OMISSIS] - Residenza: [omissis], [omissis]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [omissis] (CF [OMISSIS])

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3], Classe **U**, consistenza **5,5 vani**, rendita **euro 232,92**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 1, Comune Montecastello (AL)**

**Dati di superficie:** Totale: **123 mq** Totale escluse aree scoperte: **112 mq**

Confini: mappale 311, strada pubblica, mappale 308, mappale 301

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diffomità rappresentazione del terrazzo di proprietà al piano primo, prolungato sul mappale 311 di terzi (copertura piana praticabile del maggior volume costruito a box auto in forza di Concessione edilizia 102/91 a nome [omissis], vedi note Corpo B)

Diffomità delle partiture murarie delimitanti il bagno al piano secondo (terzo fuori terra), non riportate in planimetria

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Correzione delle diffomità infra descritte

Spese tecniche indicative per aggiornamento catastale: € 600,00

Oneri Catastali: € 100,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Al margine del concentrico del centro storico, con lato su largo pubblico e vista aperta sul paesaggio collinare

**Caratteristiche zona:** centro storico, nella norma

**Area urbanistica:** A3 - edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** collinari

**Importanti centri limitrofi:** Città di [omissis], città di Valenza

**Attrazioni paesaggistiche:**

Territorio collinare di notevole interesse pubblico, Cod. rif. B024 secondo D.M. 01/08/1985.

**Attrazioni storiche:**

Castello, spianata di S. Antonio, chiesa di Santa Maria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Pullman BUS COMPANY - Linea 8 per [omissis], 20 mt, Scuola bus per Bassignana scuole elementari





**3. STATO DI POSSESSO:****Libero****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di MELIORBANCA SpA, c.f. 00651540585, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Borromei 5,

contro [omissis], c.f. [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [omissis] e [omissis], c.f. [OMISSIS], nato a [omissis], il [omissis] quale debitore non datore di ipoteca

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio Gabey Roberto, [omissis] in data 10/08/2007 ai nn. 208478/44781;

Iscritto/trascritto a [omissis] in data 17/08/2007 ai nn. 7939/1797;

Importo ipoteca: € 256.000,00; Importo capitale: € 128.000,00 durata 25 anni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ARTEMISIA SPV srl UNIPERSONALE, sede in Conegliano (TV), c.f. 04671530261, richiedente CAF s.p.a. Piazza S.S. Apostoli 73, Roma,

contro [omissis], c.f. [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [omissis];

Derivante da: Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di [omissis] n.2765 in data 11/05/2017

iscritto/trascritto a [omissis] in data 12/06/2017 ai nn. 3859/2503.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BRENTA SPV srl, sede di Roma, c.f. 16405591005, via Curtatone 3, Roma, contro [omissis], c.f. [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [omissis]

Derivante da: Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di [omissis] n. 252 in data 08/02/2025

iscritto/trascritto a [omissis] in data 28/02/2025 ai nn. 1505/1168.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A -Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino

**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:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

**Avvertenze ulteriori:** -

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

**Titolare/Proprietario:** [OMISSIS] proprietario ante ventennio al 10/08/2007.

In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Busso Gianfranco, in data 02/02/1993, ai nn.117174/19984; trascritto a [omissis], in data 15/02/1993, ai nn. 947/667 da potere di [omissis]

**Titolare/Proprietario:** [OMISSIS] dal 10/08/2007 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Gabei, in data 10/08/2007, ai nn. 208477/44780;

trascritto ad [omissis], in data 17/08/2007, ai nn. 7938/4985, da potere di [omissis], nata ad [omissis], il [omissis] c.f. [OMISSIS]

Continuità delle trascrizioni: **Si**



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 102/91

Intestazione: [OMISSIS]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: [OMISSIS]

Per lavori: COSTRUZIONE RIMESSA (vedi **Corpo B**)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/1990 al n. di prot. 1655

Rilascio in data 02/02/1991 al n. di prot.-

L'agibilità non è stata rilasciata.

Numero pratica: 154/96

Intestazione: [OMISSIS]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: [OMISSIS]

Per lavori: REALIZZAZIONE PORTICO DI INGRESSO ALL'ABITAZIONE

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 29/07/1996 al n. di prot. 1725

Rilascio in data 19/12/1996 al n. di prot. 154

L'agibilità non è stata rilasciata.

NOTE: Presso il Comune la pratica risulta in corso in quanto non dichiarata la fine lavori

Numero pratica: 49/91

Intestazione: [OMISSIS]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: [OMISSIS]

Per lavori: COSTRUZIONE RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/1991 al n. di prot. 968

Rilascio in data 22/06/1991 al n. di prot. 49/91

L'agibilità non è stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia: NO****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Non risulta deposito pratica strutturale ai sensi L.1086/1971 vigente all'epoca relativa alla Concessione edilizia 102/1991 per costruzione rimessa (vedi **Corpo B**)
- 2) Non risulta fine lavori relativa ai Permessi di Costruire
- 3) Risultano effettuate modifiche interne senza titolo edilizio al fine della realizzazione di un bagno al piano secondo (terzo fuori terra)

Regolarizzabili mediante:

- 1) vedi **Corpo B**
- 2) Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità
- 3) CILA in sanatoria

Spese tecniche indicative € 1.400,00

Diritti di segreteria, sanzione CILA ex art. 6bis DPR 380/2001 presumibile: € 1.100,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI |
| 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:                                        | -  |
| Volume massimo ammesso:                                         | -  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO |
| Se sì, quanto:                                                  | -  |

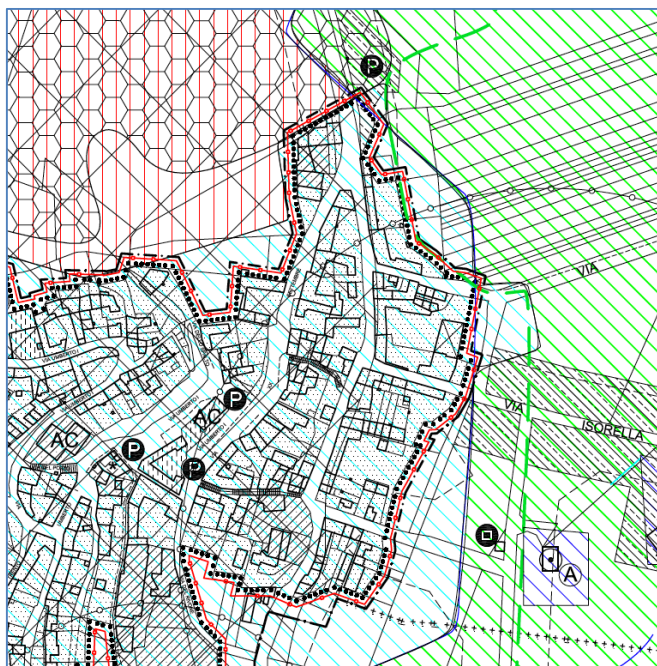
Altro: Ex art 12, lett.a, n. 3 NTA del PRG Comunale *Ampliamento massimo di 25 mq. di superficie utile, da ricavarsi prioritariamente all'interno dei rustici, qualora esistenti e riutilizzabili [...]* Gli interventi di scavo anche minimi debbono essere sottoposti al parere, oltre che della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici anche della Soprintendenza Archeologica.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

**Il territorio del Comune di Montecastello** è individuato come **Territorio collinare di notevole interesse pubblico**, Cod. rif. Ministeriale B024 secondo D.M. 01/08/1985, art 136, c1 lett c) e d) DLGS 42/2004

**ESTRATTO PRGC: Tavola 01/2005 ZONIZZAZIONE**

Aree ed edifici di tipo A3

Artt. 10 ed art. 12 lett. A num.3, di cui si riporta estratto:

Aree ed edifici di tipo " A3 " - edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale [...]

*È ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico.*

*E' ammessa la ristrutturazione edilizia ed il riuso a fine abitativo, o per la realizzazione di pertinenze necessarie alle abitazioni, di parti di fabbrica in muratura "rustiche" abbandonate o comunque non più utilizzate per fini agricoli, integrate e coerenti con l'impianto tipologico e strutturale, alle seguenti condizioni: mantenimento della volumetria e della forma con eliminazione delle parti aggiunte e deturpanti. Non potranno essere recuperate ai fini di cui sopra le semplici tettoie aperte a carattere provvisorio o semi-precario, con struttura lignea o metallica e copertura in materiali leggeri. In ogni caso, allo scopo di dotare la singola abitazione delle pertinenze strettamente necessarie non ricavabili diversamente, è ammesso un ampliamento massimo di 25 mq. di superficie utile, da ricavarsi prioritariamente all'interno dei rustici, qualora esistenti e riutilizzabili, sempre nel rispetto delle norme precedenti. Inoltre gli interventi di scavo anche minimi debbono essere sottoposti al parere, oltre che della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici anche della Soprintendenza Archeologica.*

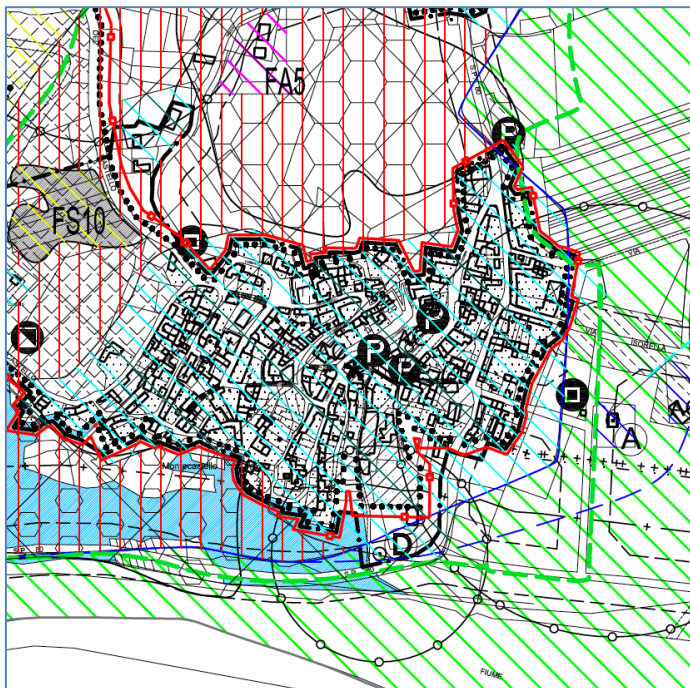






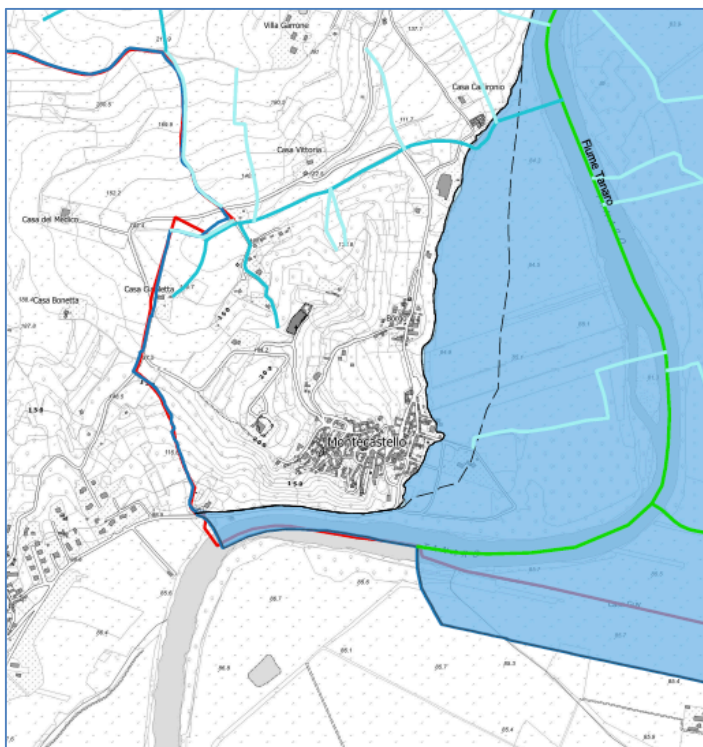
Area soggetta a Vincolo Idrogeologico Istituito ai sensi del R.D. n.3267 del 30.12.1923  
regolato dalla L.R. 45 del 09.08.1989

### ESTRATTO PRGC: Tavola 01/2005 CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA



CLASSE IIIb2: Porzioni di territorio edificate ricadenti all'interno della perimetrazione dell'abitato da consolidare (ai sensi della L. 445/1908, della L. 64/1974 e del D.M. 21.07.1954) nonché nelle zone di salvaguardia dei dissesti attivi (Fa) nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico, finalizzati alla maggior sicurezza degli insediamenti esistenti. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite soltanto trasformazioni che non aumentino il carico antropico, ed adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (manutenzioni ordinarie e straordinarie con adeguamenti igienico-funzionali, restauri e risanamenti conservativi).

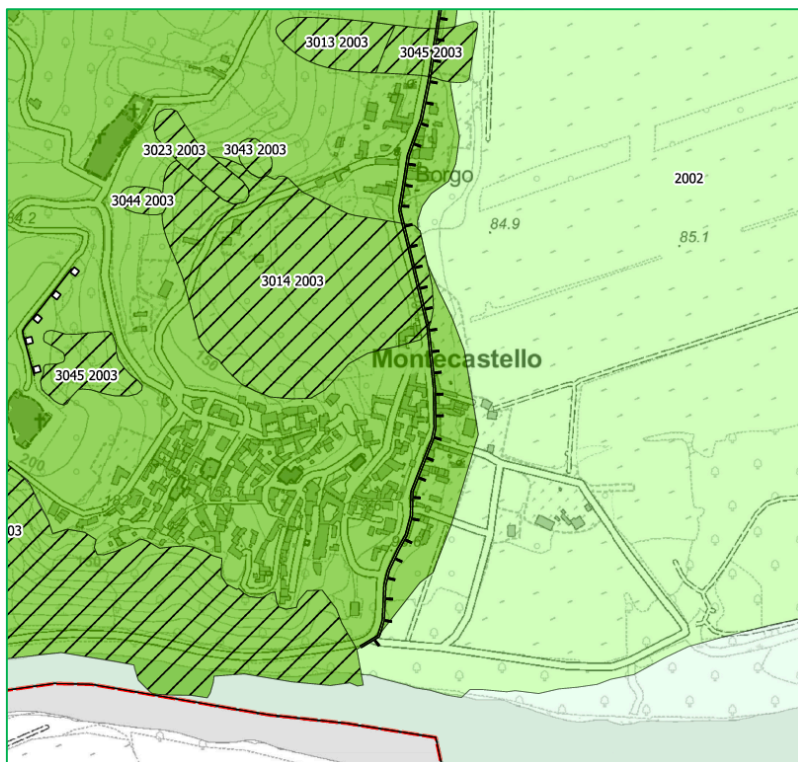
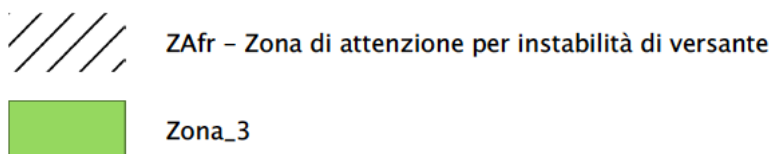
### ESTRATTO PRGC: Tavola ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI 006105\_GEO\_DIN\_FLUV



#### Aree allagabili PGRA:

-  Probabilità di alluvione elevata (tr. 10/20 anni)
-  Probabilità di alluvione media (tr. 100/200 anni)
-  Probabilità di alluvione scarsa (tr. 500 anni)



**ESTRATTO PRGC: Tavola CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSETTIVA SISMICA****Zone di attenzione per instabilità**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**  
**Corpo A -Fabbricato di civile abitazione con giardino**

Fabbricato di civile abitazione sito a margine del concentrico del centro storico, databile indicativamente agli inizi del secolo scorso, ubicato in aderenza con proprietà di terzi su due lati (Est ed Ovest), con area di pertinenza di circa 50 mq dotata di accesso carraio sul lato Sud, rimessa in aderenza sul fronte Nord **[VEDI CORPO B]**. Note: Si specifica che a seguito delle caratteristiche, della collocazione e delle dimensioni dell'area di pertinenza a giardino, della stessa, graffata catastalmente all'edificio, si è tenuto conto nella valutazione complessiva a metro quadro, senza imputare uno specifico valore a corpo

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di [omissis]- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [OMISSIS] - Residenza: [omissis], [omissis]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,00**

E' posto al piano: terra/tetto, seminterrato/terra-secondo

L'edificio è stato costruito nel: primi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: fine anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 1 (ex 4);

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2,40 a 2,95 a seconda dei locali

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è abitato, le condizioni generali derivano soprattutto dallo stato di incuria protratta nel tempo e dal mancato completamento di impianti.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate e/o persiane** materiale protezione: **ferro e/o legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **coppi in laterizio** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **da ripassare**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **no** rivestimento: **Intonaco tinteggiato** condizioni: **da riprendere**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **voltini in laterizio a vista con putrelle o solaio piano intonacato** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interne a sviluppo articolato** rivestimento: **piastrelle in ceramica/materiali misti** condizioni: **scarse**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da adeguare** conformità: **DI.CO. non reperita**



Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **insufficienti** conformità: **senza DI.CO.**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **senza DI.CO.**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2008 |
| Impianto a norma                                            | NO   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO   |

#### Riscaldamento:

|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                             |
| Tipologia di impianto                 | elementi radianti in alluminio |
| Stato impianto                        | mediocre                       |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 2008                           |
| Impianto a norma                      | NO                             |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                             |
| Note                                  | Non risulta caldaia            |

#### 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:**

- superficie in pianta di murature perimetrali su aree all'aperto conteggiata al 100%;
- superficie in pianta di murature a confine conteggiata al 50%; -
- superficie di balconi conteggiata al 25%.
- superficie di terrazze (sup.< 20 mq) conteggiata al 25%,
- superficie di terrazze coperte (sup.> 20 mq) conteggiata al 40%;
- superficie di solai, porticati ed autorimesse conteggiata al 33%
- superficie di accessori indiretti rurali non abitabili conteggiata al 20%
- superficie di accessori indiretti conteggiata al 25%
- superficie di accessori diretti conteggiata al 50%

| Destinazione                             | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale principale                  | sup lorda di pavimento | 84,14                       | 1,00   | 84,14                  |
| Terrazzi, balconi                        | sup lorda di pavimento | 4,90                        | 0,25   | 1,23                   |
| Portico                                  | sup lorda di pavimento | 5,35                        | 0,33   | 1,77                   |
| Accessorio diretto (cantina piano terra) | sup lorda di pavimento | 44,66                       | 0,50   | 22,33                  |
|                                          | <b>TOTALI</b>          | <b>139,06</b>               |        | <b>109,47</b>          |

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

Provincia: [OMISSIS]

Comune: MONTECASTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia

Stato conservativo NORMALE

Valore mercato Min 520 €/mq Max670 €/mq



**Corpo: B - RIMESSA**

Categoria: **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Dati di superficie:** Totale: **9 mq**

**N.B. Si specifica che misure e valutazioni effettuate si riferiscono ai soli volumi e superfici di cui alla proprietà agli atti (mappale 110 sub 2)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [omissis]**

nata a [OMISSIS]il [omissis]

**Diritto di proprietà':** Piena proprietà, per 1/1 in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: [OMISSIS] - Residenza: [omissis], [omissis]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [omissis] (CF [OMISSIS])

nata a [OMISSIS]il [omissis]

Diritto di: Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Categoria: **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Dati di superficie:** Totale: **9 mq**

Confini: mappale 311, mappale 110 sub 1, mappale 308, mappale 301

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Difformità nella planimetria

La planimetria riporta il profilo del perimetro della rimessa sul mappale di proprietà (individuato come 110 sub 2); tuttavia la rimessa è stata edificata senza soluzione di continuità anche sul mappale confinante 311 formalmente di proprietà di terzi; sulla suddetta planimetria è riportato un muro divisorio verso il mappale 311 che di fatto non è realizzato.

Regolarizzabili mediante:<sup>1</sup>

Aggiornamento della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Rappresentazione della corretta della perimetrazione della rimessa senza partitura muraria

Spese tecniche per aggiornamento mappa e planimetrie catastali: € 250,00

Oneri Catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

**N.B. Si specifica che misure e valutazioni effettuate si riferiscono ai soli volumi e superfici di cui alla proprietà agli atti (mappale 110 sub 2)**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Al margine del concentrico del centro storico, con lato su largo pubblico e vista aperta sul paesaggio collinare

**Caratteristiche zona:** centro storico, nella norma

**Area urbanistica:** A3 - edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** collinari

**Importanti centri limitrofi:** Città di [omissis], città di Valenza

<sup>1</sup> In caso di successiva acquisizione per usocapione della parte del mappale 311 interessata, diventerebbe necessario l'aggiornamento del tipo mappale e della planimetria catastale per un totale complessivo, compreso quanto già indicato, di circa € 1.200,00.



**Attrazioni paesaggistiche:**

Territorio collinare di notevole interesse pubblico, Cod. rif. B024 secondo D.M. 01/08/1985.

**Attrazioni storiche:**

Castello, spianata di S. Antonio, chiesa di Santa Maria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Pullman BUS COMPANY - Linea 8 per [omissis], solo 20 mt, Scuola bus per Bassignana, scuole elementari

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di MELIORBANCA SpA, c.f. 00651540585, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Borromei 5,

contro [omissis], c.f. [OMISSIS], nata a [OMISSIS]il [omissis] e

[omissis], c.f. [OMISSIS], nato a [omissis], il [omissis]quale debitore non datore di ipoteca

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio Gabey Roberto, [omissis] in data 10/08/2007 ai nn. 208478/44781;

Iscritto/trascritto a [omissis] in data 17/08/2007 ai nn. 7939/1797;

Importo ipoteca: € 256.000,00; Importo capitale: € 128.000,00 durata 25 anni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ARTEMISIA SPV srl UNIPERSONALE, sede in Conegliano (TV), c.f. 04671530261, richiedente CAF s.p.a. Piazza S.S. Apostoli 73, Roma,

contro [omissis], c.f. [OMISSIS], nata a [OMISSIS]il [omissis];

Derivante da: Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di [omissis]

n.2765 in data 11/05/2017

iscritto/trascritto a [omissis] in data 12/06/2017 ai nn. 3859/2503.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BRENTA SPV srl, sede di Roma, c.f. 16405591005, via Curtatone 3, Roma,

contro [omissis], c.f. [OMISSIS], nata a [OMISSIS]il [omissis]

Derivante da: Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di [omissis]

n. 252 in data 08/02/2025

iscritto/trascritto a [omissis] in data 28/02/2025 ai nn. 1505/1168.

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

**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:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

**Avvertenze ulteriori:** VEDI SUCCESSIVA NOTA PASSAGGI PROPRIETA' E CONSISTENZA pag.27



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Titolare/Proprietario:** [OMISSIS] **proprietario ante ventennio al 10/08/2007.**

In forza di Atto di donazione a rogito di Notaio Busso Gianfranco, in data 02/02/1993, ai nn.117174/19984; trascritto a [omissis], in data 15/02/1993, ai nn. 947/667 da potere di [OMISSIS]

**Titolare/Proprietario:** [OMISSIS] dal 10/08/2007 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Gabei, in data 10/08/2007, ai nn. 208477/44780; trascritto ad [omissis], in data 17/08/2007, ai nn. 7938/4985, da potere di [omissis], nata ad [omissis], il [omissis]c.f. [OMISSIS]

Continuità delle trascrizioni: **Si****7. PRATICHE EDILIZIE:****Rimessa [C/6]**

Numero pratica: 102/91

Intestazione: [OMISSIS]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE RIMESSA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/1990 al n. di prot. 1655, Rilascio in data 02/02/1991 al n. di prot.-

L'agibilità non è stata rilasciata.

**Parte del volume concesso risulta formalmente su proprietà di terzi****7.1 Conformità edilizia: NO****Rimessa [C/6]****N.B. Si specifica che misure e valutazioni effettuate si riferiscono ai soli volumi e superfici di cui alla proprietà agli atti (mappale 110 sub 2)**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta deposito pratica strutturale ai sensi L.1086/1971 vigente all'epoca relativa alla Concessione edilizia 102/1991 per costruzione rimessa

Descrizione delle opere da sanare:

Denuncia strutturale ai sensi L.1086/1971 vigente all'epoca relativa alla Concessione edilizia 102/1991 per costruzione rimessa

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia quota parte per la proprietà legittima

Spese generali indicative quota parte deposito pratica strutture: **€ 2.700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia (specificando tuttavia che la autorimessa è costruita in forza di Concessione edilizia rilasciata da Comune di Montecastello n.102/91).

**7.2 Conformità urbanistica:****Rimessa [C/6]**Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **SI**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: **-**Volume massimo ammesso: **-**Residua potenzialità edificatoria: **NO**Se sì, quanto: **-**

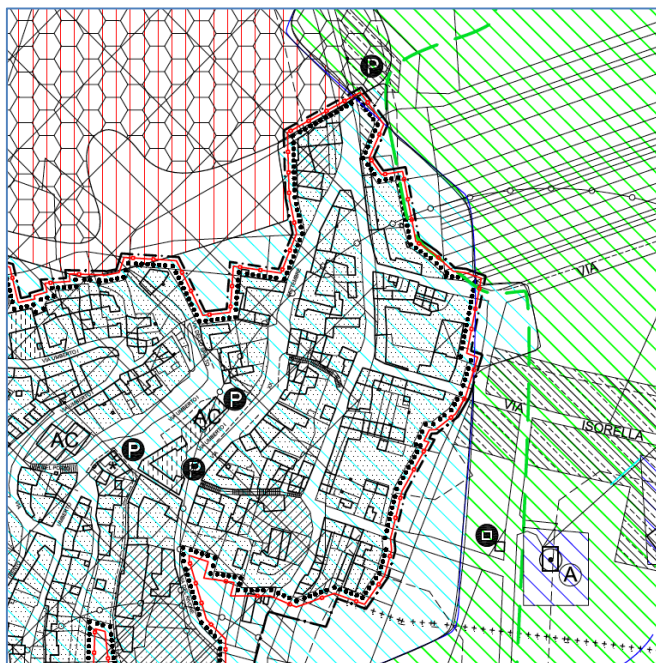
Altro: Ex art 12, lett.a, n. 3 NTA del PRG Comunale *Ampliamento massimo di 25 mq. di superficie utile, da ricavarsi prioritariamente all'interno dei rustici, qualora esistenti e riutilizzabili [...]* Gli interventi di scavo anche minimi debbono essere sottoposti al parere, oltre che della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici anche della Soprintendenza Archeologica.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **SI****Note sulla conformità:** Nessuna.**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



Il territorio del Comune di Montecastello è individuato come **Territorio collinare di notevole interesse pubblico**, Cod. rif. Ministeriale B024 secondo D.M. 01/08/1985, art 136, c1 lett c) e d) DLGS 42/2004

#### ESTRATTO PRGC: Tavola 01/2005 ZONIZZAZIONE



Aree ed edifici di tipo A3

Artt. 10 ed art. 12 lett. A num.3, di cui si riporta estratto:

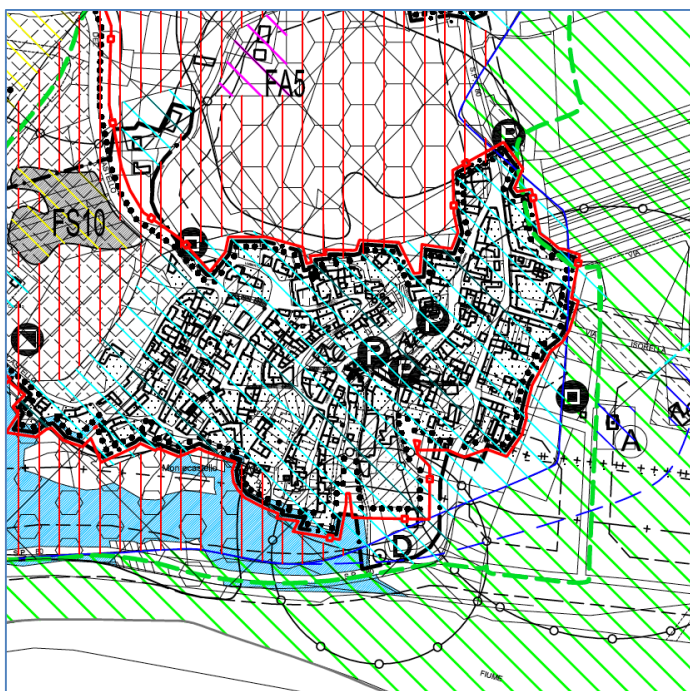
Aree ed edifici di tipo " A3 " - edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale [...]

*È ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico.*

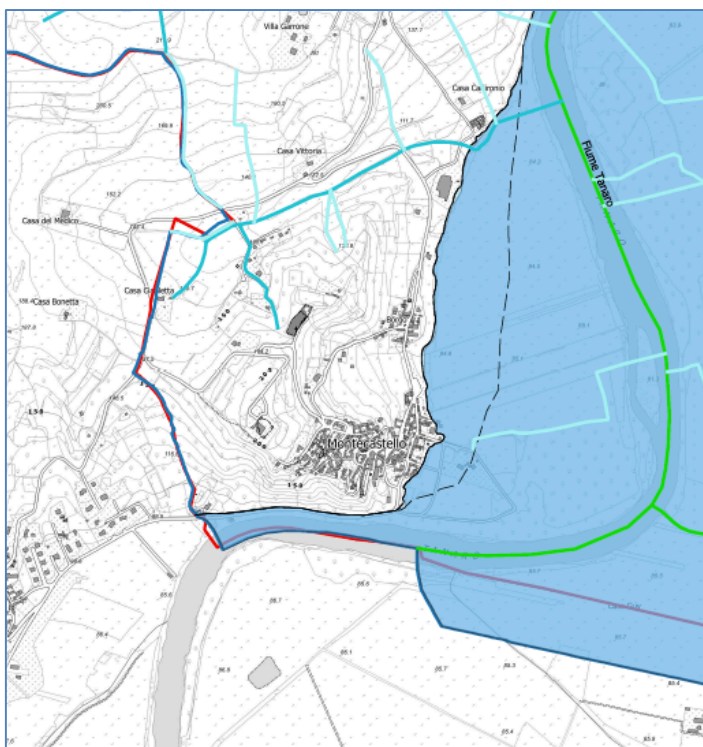
*E' ammessa la ristrutturazione edilizia ed il riuso a fine abitativo, o per la realizzazione di pertinenze necessarie alle abitazioni, di parti di fabbrica in muratura "rustiche" abbandonate o comunque non più utilizzate per fini agricoli, integrate e coerenti con l'impianto tipologico e strutturale, alle seguenti condizioni: mantenimento della volumetria e della forma con eliminazione delle parti aggiunte e deturpanti. Non potranno essere recuperate ai fini di cui sopra le semplici tettoie aperte a carattere provvisorio o semi-precario, con struttura lignea o metallica e copertura in materiali leggeri. In ogni caso, allo scopo di dotare la singola abitazione delle pertinenze strettamente necessarie non ricavabili diversamente, è ammesso un ampliamento massimo di 25 mq. di superficie utile, da ricavarsi prioritariamente all'interno dei rustici, qualora esistenti e riutilizzabili, sempre nel rispetto delle norme precedenti. Inoltre gli interventi di scavo anche minimi debbono essere sottoposti al parere, oltre che della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici anche della Soprintendenza Archeologica.*



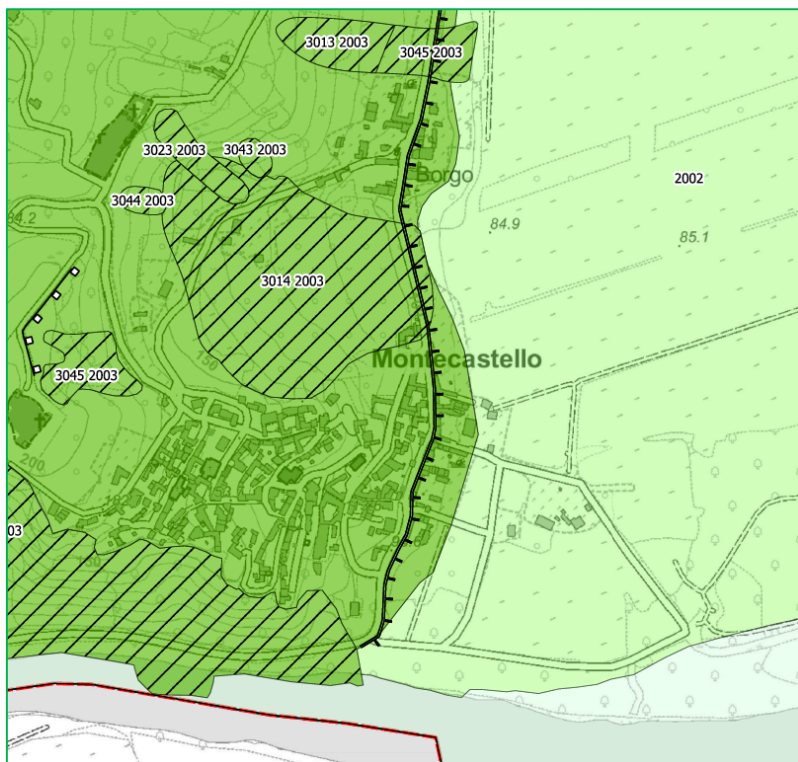
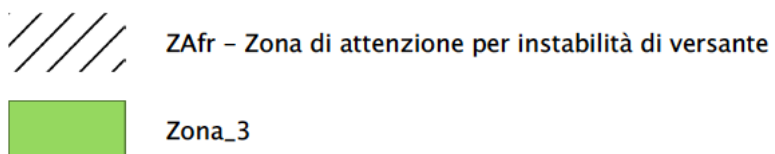
Area soggetta a Vincolo Idrogeologico istituito ai sensi del R.D. n.3267 del 30.12.1923  
regolato dalla L.R. 45 del 09.08.1989

**ESTRATTO PRGC: Tavola 01/2005 CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

CLASSE IIIb2: Porzioni di territorio edificate ricadenti all'interno della perimetrazione dell'abitato da consolidare (ai sensi della L. 445/1908, della L. 64/1974 e del D.M. 21.07.1954) nonché nelle zone di salvaguardia dei dissesti attivi (Fa) nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico, finalizzati alla maggior sicurezza degli insediamenti esistenti. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite soltanto trasformazioni che non aumentino il carico antropico, ed adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (manutenzioni ordinarie e straordinarie con adeguamenti igienico-funzionali, restauri e risanamenti conservativi).

**ESTRATTO PRGC: Tavola ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI 006105\_GEO\_DIN\_FLUV****Aree allagabili PGRA:**

-  Probabilità di alluvione elevata (tr. 10/20 anni)
-  Probabilità di alluvione media (tr. 100/200 anni)
-  Probabilità di alluvione scarsa (tr. 500 anni)

**ESTRATTO PRGC: Tavola CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSETTIVA SISMICA****Zone di attenzione per instabilità**

**Descrizione: Corpo B - Rimessa [C/6]**

Rimessa in aderenza al fronte nord del corpo del fabbricato principale, edificata in forza della concessione edilizia n. 102 del 02/02/1991, struttura in latero-cemento e copertura piana praticabile.

**N.B. SI SEGNALE CHE PARTE DEL VOLUME CONCESSIONATO COSTRUITO ED ESISTENTE IN LOCO RISULTA COSTRUITO SU PROPRIETA' FORMALMENTE DI TERZI** e che in questa sede misure e valutazioni effettuate si riferiscono alle sole superfici e volumi di cui alla proprietà agli atti (mappale 110 sub 2); si specifica che attualmente quindi il locale rimessa risulta, -senza soluzione di continuità e quindi senza pareti divisorie- parte di un locale più ampio, costruito su mappale confinante, tramite il quale si accede alla via pubblica; in difetto di tale passaggio la rimessa in oggetto non avrebbe accesso da strada ma solo dalla cantina adiacente posta al piano terra.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [omissis]- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [OMISSIS] - Residenza: [omissis], [omissis]

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Categoria: **C/6**, Classe **2**, Consistenza **8 mq**, rendita **euro 17,35**

Intestazione: [omissis] (c.f. [OMISSIS]), nata a [OMISSIS]il [omissis]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Foglio 6, particella 310, subalterno 2, Comune Montecastello (AL)**

**Dati di superficie:** Totale: **9 mq**

E'posto al piano: terra, altezza interna cm 240

L'edificio è stato costruito 1991

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile principale non è abitato, le condizioni generali anche del corpo B derivano dallo stato di incuria protratta nel tempo.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **muratura in mattoni e calcestruzzo armato** condizioni: **da verificare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Copertura piana calpestabile; pavimento: in **piastrelle in gres** condizioni: **scarse**

Pavimentazione Interna, materiale: **battuto in cemento** condizioni: **scarse**

Plafoni materiale: **laterocemento** condizioni: **da verificare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

- superficie in pianta di murature perimetrali su aree all'aperto conteggiata al 100%;

- superficie in pianta di murature a confine conteggiata al 50%; -

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Rimessa      | sup lorda di pavimento | 9.50                        | 1      | 9.50                   |



## NOTA BENE IN MERITO AL CORPO B

### IN MERITO ALLA CONSISTENZA CATASTALE ED AI PASSAGGI DI PROPRIETA' SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

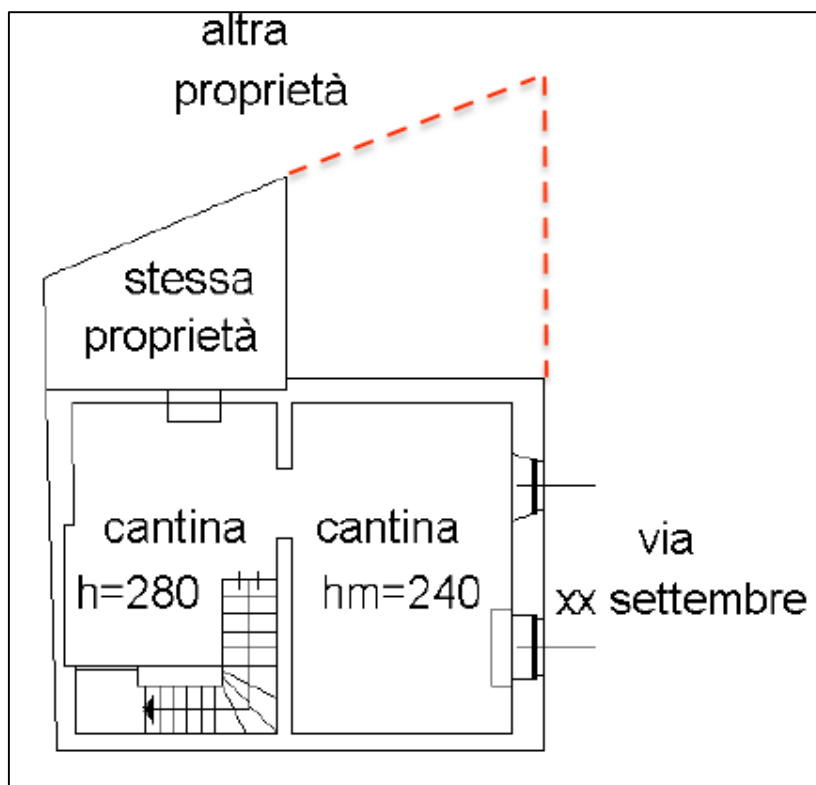
I beni in oggetto sono identificati al Fg 6 mappale 310, sub 1 (abitazione) e sub 2 (rimessa).

Dalla costituzione in atti del 1939 fino al 13/10/2006 i beni erano identificati al catasto come mappali 310, 759 e 761 sub 2 (graffati).

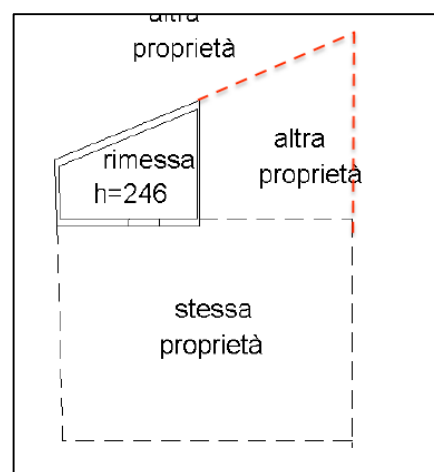
La stessa identificazione si trova riportata nell'atto di donazione Notaio Busso Rep. 117174, Racc. 19984 in data 02/02/1993 a favore di [omissis] che successivamente, insieme alla donante [omissis], vende alla signora [omissis], attuale proprietaria, con atto Notaio Roberto Gabey, Rep. 208477 Fasc. 44780 del 10/08/2007 (vedi *Allegato 4*). Su quest'ultimo atto viene specificato che nella precedente donazione non era stata fatta menzione della Concessione Edilizia n. 102 in data 02/02/1991 per la costruzione di autorimessa, ed i beni vengono in ultimo alienati con gli estremi catastali attuali, come sopra riportati, mappale 310, sub 1 (abitazione) e sub 2 (rimessa), con la seguente descrizione: *fabbricato di abitazione dalle fondamenta a tetto, composto di due locali cantina e rimessa al piano strada, cucina, soggiorno, bagno, terrazzo, portico al piano primo, due camere e balcone al secondo piano, con il relativo sedime e cortile*. L'atto non presenta planimetria allegata.

L'autorimessa risulta in situ costruita in parte su porzione di mappale confinante individuato in mappa come 311 che ne permette l'accesso da strada pubblica; le stesse planimetrie al catasto fabbricati su 1 e sub 2 dell'anno 2006 -i cui estratti per comodità si riportano a seguire- non ne descrivono correttamente la consistenza, in difformità con lo stato dei luoghi; la parte di autorimessa di fatto costruita sulla porzione del mappale 311 (ex 760) di proprietà di terzi non viene rappresentata e sulla superficie interessata è apposta l'indicazione *altra proprietà*.

La riga tratteggiata in rosso nelle planimetrie catastali a seguire indica l'effettiva dimensione del manufatto edificato.



Estratto planimetria m. 110 sub 1



Estratto planimetria m. 110 sub 2

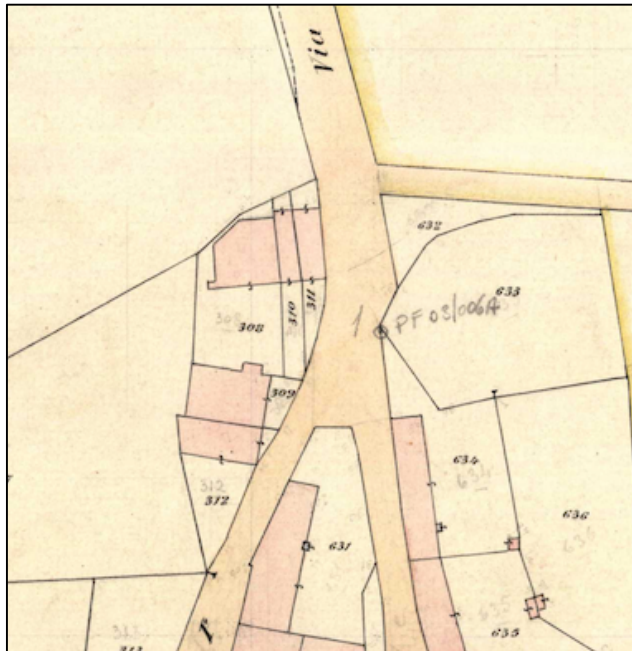


Il citato mappale 311, proprietà di terzi, negli atti di compravendita visionati (anni 1981 e 1990) e catastalmente fino al 21.11.2013, risulta connesso ai mappali 760 e 761 sub 3 e con essi ceduto [vedi atti<sup>2</sup> Allegato 5]. I mappali 760 e 761 risultano poi soppressi nel 2013 con annotazione catastale per allineamento mappe e in ultimo le due proprietà confinanti risultano catastalmente individuate con i soli mappali 310 -per il bene oggetto di procedura- e 311 per il bene confinante verso est lungo via XX Settembre.

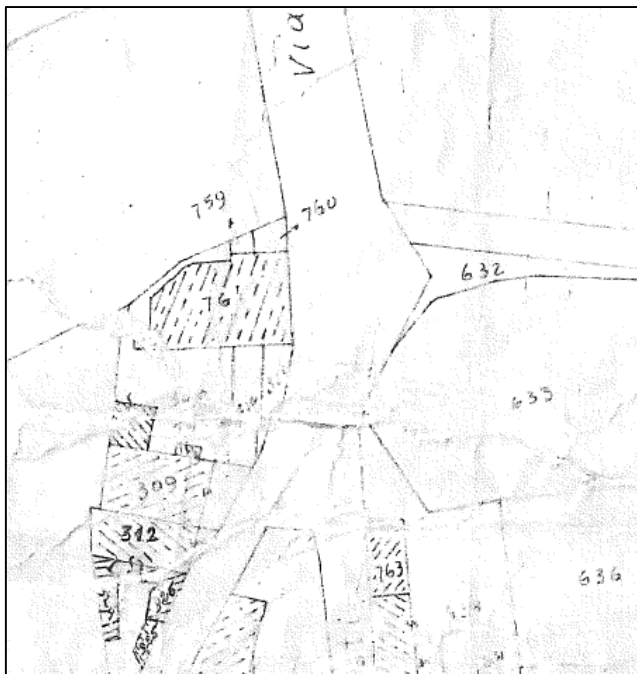
A seguire gli estratti di mappa:



1) Estratto mappa catastale attuale



2) Estratto di mappa catastale di impianto



3) Estratto catastale cartaceo in cui si rileva il mappale 760



4) Foto anno 1991 allegata alla domanda di concessione all'esecuzione autorimessa

<sup>2</sup> anno 1981: notaio Luigi Oneto, Rep 7083 Racc. 3375 in data 20/11/1981

anno 1990: notaio Giuseppe Mussa, Rep. 23253, racc. 7609 in data 24/08/1990

Dalla mappa catastale attuale e dalla mappa di impianto, il terreno su cui è costruita una parte dell'autorimessa -ed in particolare la parte che consente di avere accesso su strada- risulta quindi graffiato al mappale 311, confinante con la via XX Settembre, e proprietà di terzi.

Per ulteriore controllo la sottoscritta ha provveduto a consultarsi de visu con l'Agenzia del Territorio ed a richiedere copia della mappa cartacea terreni/fabbricati relativa ai mappali 310, 311, 760, 761, non disponibile telematicamente, e copia della planimetria catastale di impianto del fabbricato di cui al mappale 310, anch'essa non disponibile telematicamente e precedente all'attuale depositata nel 2006 e non corrispondente allo stato dei luoghi.

In suddetta mappa [foto 3] di cui sopra], è rilevabile il mappale 760 che effettivamente sulle mappe attuali corrisponde ad una porzione di terreno ascritta al mappale 311 e che, come già detto, negli atti di compravendita citati, è riportato connesso a quest'ultimo e quindi non di proprietà dell'esecutata.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune entrambe le proprietà, in diverse epoche e tramite rispettive domande di autorizzazione ai lavori<sup>3</sup>, hanno graficamente indicato come propria la suddetta area; tuttavia non risultano alla sottoscritta liti o contenziosi in corso e la suddetta autorimessa risulta edificata, su entrambi i mappali, in coerenza alla Concessione Edilizia 102/1991.

Anche eventualmente ai fini di richiesta di dichiarazione di usocapione della maggiore superficie costruita su mappale di proprietà di terzi e quindi non oggetto della presente procedura, da presentarsi a cura di eventuale interessato/a in altra sede, si riepiloga comunque, alla luce delle ricerche effettuate e nell'interesse della presente procedura, quanto segue:

- L'autorimessa è stata costruita in forza della Concessione edilizia n. 102 del 02/02/1991 a nome della signora [omissis] che nella pratica dichiara di essere proprietaria del sedime oggetto di edificazione.
- La superficie complessiva coperta dell'autorimessa misura circa mq 25,50 di cui circa mq 9,50 correttamente sul mappale 110 di proprietà e la rimanente parte sul mappale 311;
- Al catasto è riportata la sola porzione che insiste sul mappale 110;
- Al catasto, al piano primo (copertura piana dell'autorimessa) è riportato come di proprietà anche la porzione di copertura piana adibita a terrazzo insistente sul mappale 311;
- L'immobile acquistato dalla Sig.ra [omissis] corrisponde a quello descritto con gli attuali identificativi catastali che indicano, al sub 2, una consistenza catastale pari a 8 mq corrispondente per superficie a quello rappresentato nella planimetria catastale, escludendo la restante maggior parte;
- Negli atti di passaggio di proprietà del mappale confinante 311 visionati ed elencati a seguire è sempre riportato anche il mappale 760 che di fatto, anche secondo le mappe attuali che lo inglobano come 311, risulta catastalmente la superficie su cui è edificata la parte dell'autorimessa che ne consente l'accesso da strada, quindi il maggior volume non formalmente nella disponibilità della signora [omissis];
- Negli atti di compravendita visionati relativi ai mappali 311, 760 e 761/3,  
anno 1981: notaio Luigi Oneto, Rep 7083 Racc. 3375 in data 20/11/1981  
anno 1990: notaio Giuseppe Mussa, Rep. 23253, racc. 7609 in data 24/08/1990,  
il bene confinante è descritto come *fabbricato di civile abitazione elevato di due piani fuori terra, composto da quattro locali con cantina in parte sottostante al fabbricato ed in parte sottostante all'attiguo edificio di proprietà degli aventi causa di Emilio Garrone, la cui cantina a sua volta è in parte sottostante al fabbricato*

<sup>3</sup> L'ultima richiesta di autorizzazione al Comune da parte della proprietà di cui al mappale 311 in cui è presentato estratto che dichiara la proprietà del mappale 760/311, risale alla richiesta di autorizzazione *per modifiche interne all'abitazione* n. 279 in data 27/02/1986; il rilascio del Permesso di Costruire 102 per autorimessa pertinenza del mappale 310, risale al successivo anno 1991. La proprietà di cui al mappale 311 è stata oggetto di due successive compravendite (anni 1990 e 2008).



*venduto, cortiletto antistante, il tutto identificato al nuovo catasto edilizio urbano alla partita n. 98, Fg 6, mappali 311, 760 e 761/3.*

- Nella planimetria originale dell'anno 1941 del fabbricato di cui al mappale 311 si rileva che lo stesso non ha accesso diretto sul lotto di terreno adiacente (ex 760);
- Non sono risultate alla sottoscritta liti o contenziosi passati o in corso e la suddetta autorimessa risulta di fatto edificata, su entrambi i mappali -come detto- a seguito della Concessione Edilizia 102/1991 e dalle indagini eseguite risulta che lo stesso proprietario confinante non ritenga di avere diritti sul manufatto;
- Nel locale avente anche accesso diretto dal subalterno 1, sono collocati, in corrispondenza del volume insistente sul mappale 311, le tubazioni per la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda;
- E' presumibile che effettivamente il manufatto sia da sempre nel possesso dell'esecutata, che come dichiarato ne deteneva le chiavi e l'utilizzo esclusivo, così come la precedente proprietaria.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Confronto di mercato (Market Approach), stima sintetico comparativa tenuto conto degli IVS, EVS e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Analisi sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato attuale. Si è tenuto conto dell'art. 568 C.P.C. così come sostituito dall'art. 13, c. 1, lett. o, del Decreto Legge 27 giugno 2015 n. 83, Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, convertito nella Legge 6 agosto 2015, n.132. Si è adottato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie lorda (commerciale), con attribuzione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione per le diverse condizioni d'uso. Si è tenuto conto del contesto paesaggistico, dello stato manutentivo dell'immobile, dell'epoca e delle caratteristiche intrinseche del fabbricato,

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di [omissis];  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;  
Uffici del registro di Alessandria;  
Ufficio tecnico di Montecastello (AL);

*Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:*

Agenzia Immobiliare Studio Alfa, sig.ra Rosangela Zanetti, Piazza Roma, 41 - 15057 Tortona (AL), tel. (+39) 0131 866346, (+39) 335 5953127,  
[studioalfaagenziaimmobiliare@gmail.com](mailto:studioalfaagenziaimmobiliare@gmail.com)

Agenzia Immobiliare Emiliana Pitzalis Immobiliare, via Marsala 25 (I piano) 15121 [OMISSIS] te. (+39) 338 3854959, [emi.pitzalisimmobiliare@gmail.com](mailto:emi.pitzalisimmobiliare@gmail.com)

Agenzia Centro Casa [omissis], sig.ra Milena Pacella, Via Chenna, 27 - 15121 [omissis] (AL), tel. (+39) 0131445044, [info@centrocasa\[omissis\].com](mailto:info@centrocasa[omissis].com)

*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Alessandria*

*Osservatorio centro studi FIAIP*

Altre fonti di informazione:

*Immobiliare.it*  
*Idealista.it*



**8.3 Valutazione corpi :****Corpo A - Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino.  
Abitazione di tipo economico [A3] con annesso giardino**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **Corpo A - € 48.570,00**

| <i>Destinazione</i>                                             | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale principale                                         | 84,14                             | € 580,00               | € 48.803,05               |
| Terrazzi, balconi                                               | 1,23                              | € 580,00               | € 710,84                  |
| Portico                                                         | 1,77                              | € 580,00               | € 1.024,90                |
| Accessorio diretto (cantina piano terra)                        | 22,33                             | € 580,00               | € 12.951,40               |
| <b>TOTALE</b>                                                   | <b>109,47</b>                     | <b>€ 580,00</b>        | <b>€ 63.490,19</b>        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo               |                                   |                        | € 63.490,19               |
| Stato di manutenzione detrazione del 15%                        |                                   |                        | € -9.523,53               |
| Totale parziale                                                 |                                   |                        | € 53.966,66               |
| Verifiche ed adeguamenti prevenzione sismica detrazione del 10% |                                   |                        | € -5.396,67               |
| <b>Valore Finale</b>                                            |                                   |                        | <b>€ 48.570,00</b>        |
| Valore complessivo intero                                       |                                   |                        | € 48.570,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                              |                                   |                        | <b>€ 48.570,00</b>        |

**Corpo B – Rimessa con accesso da piano terra dell'abitazione  
Rimessa [C/3] [VEDI NOTA BENE]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **Corpo B - € 5.100,00**

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie lorda</i> | <i>Valore a corpo</i> | <i>Valore Complessivo<br/>A corpo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Rimessa                                           | 9,50                    | € 6.000,00            | € 6.000,00                            |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                         |                       | € 6.000,00                            |
| Stato di manutenzione detrazione del 15%          |                         |                       | € -900,00                             |
| Totale parziale                                   |                         |                       | € 5.100,00                            |
| <b>Valore Finale</b>                              |                         |                       | <b>€ 5.100,00</b>                     |
| Valore complessivo intero                         |                         |                       | € 5.100,00                            |
| Valore complessivo diritto e quota                |                         |                       | <b>€ 5.100,00</b>                     |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                                                            | <i>Immobile</i>                                                    | <i>Superficie<br/>complessiva<br/>Lorda</i> | <i>Superficie equi-<br/>valente</i> | <i>Valore di-<br/>ritto e quota</i> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| CORPO A -Fabbricato di civile abitazione su tre livelli con giardino | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso giardino 50 mq circa | 148 mq circa                                | mq 109,47 circa                     | <b>€ 48.570,00</b>                  |
| CORPO B – Rimessa                                                    | Rimessa [C/6]                                                      | 9,50 mq circa                               | mq 9,50 circa                       | <b>€ 5.100,00</b>                   |
| Valore complessivo diritto e quota                                   |                                                                    |                                             |                                     | <b>€ 53.670,00</b>                  |



**8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima OPZIONE 1: ABITAZIONE CON ANNESSA RIMESSA:**

|                                                                                                                                                     |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valore complessivo diritto e quota Corpo A + Corpo B                                                                                                | € 53.670,00  |
| 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%) | € - 8.050,50 |
| Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e strutturale per adeguamento quota proprietà rimessa                         | € - 6.200,00 |

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 39.419,50</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

**8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima OPZIONE 2: ABITAZIONE SENZA RIMESSA:**

|                                                                                                                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valore complessivo diritto e quota Corpo A                                                                                                                        | € 48.570,00  |
| Riduzione del valore del 30% <sup>4</sup> , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.20%) | € -14.571,50 |
| Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale con integrazione per chiusura vano di accesso tra fabbricato principale e rimessa           | € - 3.250,00 |
| Oneri per chiusura vano di accesso tra fabbricato principale e rimessa, a corpo                                                                                   | € - 850,00   |

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 29.899,00</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La sottoscritta non esprime parere favorevole rispetto alla comoda divisibilità in quanto in assenza di vendita contestuale della rimessa, l'abitazione principale si troverebbe ad avere, al piano primo, disimpegno, bagno e terrazzo edificati su proprietà di terzi, di fatto in abbandono, in assenza di garanzie anche manutentive nel tempo; viceversa con la vendita complessiva, pur con le incognite del caso, l'acquirente potrebbe procedere a far dichiarare l'usocapione del volume rimanente sul mappale 311, diventando quindi titolare di un'autorimessa di complessivi 25 mq circa, con accesso su strada pubblica, nella quale sono predisposti i terminali dell'impianto di riscaldamento, e con copertura piana calpestabile, da utilizzarsi come terrazzo, al piano primo.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto****OPZIONE 1: ABITAZIONE CON ANNESSA RIMESSA**

|                                                                                          |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ARR.): | <b>€ 39.500,00</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

**OPZIONE 2: SOLA ABITAZIONE SENZA RIMESSA**

|                                                                                         |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ARR.) | <b>€ 29.900,00</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Data generazione:  
20-05-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Graziella Ardesi**

<sup>4</sup> Si specifica che l'aumento percentuale della riduzione tiene conto del fatto che in difetto della vendita contestuale della rimessa, l'abitazione principale si troverebbe ad avere al piano primo disimpegno, bagno e terrazzo edificati su proprietà di terzi; quest'ultima inoltre risulterebbe interclusa tra il sub 1 (fabbricato principale) ed il mappale confinante 311. La sottoscritta ritiene quindi di esprimere come negativo il parere di comoda divisibilità.





### **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 – Visure e planimetrie catastali sub 1 e sub 2 (NON CON COPIA PRIVACY)
- Allegato n. 2 – Aggiornamento ispezione ipotecaria (NON CON COPIA PRIVACY)
- Allegato n. 3 – Estratto Concessione Edilizia per costruzione rimessa (NON CON COPIA PRIVACY)
- Allegato n. 4 – Estratto atti compravendita mappale 310 (NON CON COPIA PRIVACY)
- Allegato n. 5 – Estratto atti compravendita mappale confinante (NON CON COPIA PRIVACY)
- Allegato n. 6 – Scheda Osservatorio mercato Immobiliare
- Allegato n. 7 – Ricevute invio elaborato alle parti (NON CON COPIA PRIVACY)

