

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **269/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/09/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tortona, 20 (ex 10) - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio Sez. Urbana POZ Fg.24, particella 289, subalterno 1, indirizzo Via Tortona 10, piano S1-T-1, comune Pozzolo Formigaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 214 mq, rendita € € 599,09

2. Stato di possesso

Bene: Via Tortona, 20 (ex 10) - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tortona, 20 (ex 10) - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tortona, 20 (ex 10) - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Tortona, 20 (ex 10) - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tortona, 20 (ex 10) - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tortona, 20 (ex 10) - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tortona, 20 (ex 10) - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 94.684,90



Beni in **Pozzolo Formigaro (AL)**
Località/Frazione
Via Tortona, 20 (ex 10)

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 di tipo civile [A2] sito in Via Tortona, 20 (ex 10)

Note: quale pertinenza si comprende rustico con portico adiacente alla abitazioni censito alla Sez. Urbana POZ Fg.24 Particella 288 sub.5 et 290 sub.5 graffati cat. C/2.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio Sez. Urbana POZ Fg.24, particella 289, subalterno 1, indirizzo Via Tortona 10, piano S1-T-1, comune Pozzolo Formigaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 214 mq, rendita € € 599,09

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2016 Pratica n.AL0039746 in atti dal 24/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8858.1/2016) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 24/03/2015 Pratica n. AL0058432 in atti dal 24/03/2015 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21822.1/2015) Sez. Urb.POZ Fg.24 Particella 289 graffata con 288 sub.2 et 290 sub.3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2002 Pratica n.258848 in atti dal 19/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19640.1/2002) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Vuoto su Via Tortona, mappale 285, mappale 290, mappale 291 tutti del Fg.24 Sez.Urb.POZ

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale in atti presentata a seguito di D.d.V. del 24/03/2015 si rileva errato posizionamento dell'unico balcone del piano primo posto sul lato opposto verso cortile interno, invece che verso la Via Tortona.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: corretta ubicazione balcone

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Planimetria catastale presentata a seguito di precedente E.I.268/2014 da precedente CTU.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 22/11/2021 ai nn. OMISSIS; Debito € 162.081,87 oltre spese ed interessi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/05/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 29/09/2014 ai nn. OMISSIS; Immobile identificato con i dati catastali antecedenti la Denuncia di Variazione del 24/03/2015 prot.AL0058432.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Novi Ligure in data 01/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000; Note: Durata 30 anni. Immobile identificato con i dati catastali antecedenti la Denuncia di Variazione del 24/03/2015 prot.AL0058432.

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 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 06/07/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di Successione testamentaria in morte di OMISSIS deceduto a Pozzolo Formigaro il 15/10/1961. Testamento olografo pubblicato in atti Notaio Giacomo Vexina Novi Ligure registrato Novi Ligure 27/11/1961 n.864 vol.212.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/07/2005 al 18/05/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in morte OMISSIS nato a Pozzolo Formigaro il 31/08/1915 deceduto il 06/07/2005 c.f.OMISSIS. Seconda Denuncia di Successione registrata a Novi Ligure in data 28/12/2005 n.50 vol.969 trascritta Novi Ligure il 06/04/2006 R.G.1946 R.P.1254. Denuncia di Successione testamentaria in forza di Testamento olografo pubblicato in atti Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure il 02/11/2005 rep.112343 registrato Novi Ligure il 09/11/2005 n.927. Accettazione tacita di eredità atto Notaio Clemente Ferrari di Genova del 18/05/2007 rep.14360 racc.10196 trascritto Novi Ligure il 01/06/2007 R.G.2867 R.P.1892.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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: Immobile identificato con i dati catastali antecedenti la Denuncia di Variazione del 24/03/2015 prot.AL0058432.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In assenza di precedenti progetti cui riferirsi, come verificato presso Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolo Formigaro, le difformità rilevate sono riferite alla precedente planimetria catastale in atti dal 31/12/1939, aggiornata dal precedente CTU in ambito



E.I.268/2014 con D.d.V. del 24/03/2015 che però non ha visto, in assenza di aggiudicazione del Lotto, successive Sanatorie da parte degli aggiudicatari nè dell'attuale proprietario. Pertanto tutto quanto eseguito successivamente al 1939 appare realizzato in assenza di titoli edilizi di qualsiasi tipo, con epoca di realizzazione varia nel corso dei decenni. L'eventuale sanatoria dovrebbe pertanto rappresentare l'immobile allo stato attuale pur senza un riferimento ad un precedente progetto in quanto non esistente. Al piano terra si segnalano variazioni nelle bucaure interne con apertura porta sul retro, la trasformazione di ripostiglio in bagno e diversa tramezzatura interna; Al piano primo è stato creato bagno con nuova tramezzatura, chiusa una finestra lato cortile e realizzato in tempi remoti (viste attuali condizioni) balcone lato cortile con rimozione di quello lato strada. Il w.c. ora dismesso in piano ammezzato non era presente nella planimetria catastale del 1939.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Sanatoria: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolo Formigaro comunica via mail assenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della stima intestate ad attuale proprietario, alla moglie ed anche ai precedenti proprietari. Così come già rilevato da precedente C.T.U. per E.I.268/2014 presso Tribunale di Alessandria. Si è presa visione di comunicazione via PEC del precedente CTU in data 07/11/2016 ad Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolo Formigaro per segnalare le difformità edilizie riscontrate. A cura del precedente CTU risulta effettuato aggiornamento catastale del 24/03/2015 che riporta lo stato di fatto rilevato, conforme a quanto rilevato il 19/05/2022 salvo che per la presenza di una seconda cucina al piano terreno ed errato posizionamento del balcone al piano primo (sicuramente non oggetto di recente edificazione).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Immobili privi di sedime pertinenziale scoperto e pertanto di possibilità di ampliamento.

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



Casa unifamiliare di tarda epoca, parzialmente ammodernata nel corso degli anni, maggiormente al piano terreno attualmente abitato. La casa presenta prospetti con intonaco vetusto parzialmente ammalorato e tetto con orditura lignea e manto di copertura in coppi, con tracce di parziali infiltrazioni al piano primo. Il riscaldamento è dato da una caldaia a metano in precario stato manutentivo posto nell'adiacente rustico di pertinenza e da stufa a pellet (rimovibile) al piano terreno. In piano terreno pavimentazione in gres di grosso formato, serramenti in pvc con avvolgibili lato strada e persiane in legno lato cortile, parete in cartongesso di chiusura al vano scala interno, portoncini di ingresso non blindati. Al piano primo sono presenti: ingresso lato strada con disimpegno e secondo ingresso lato rustico (mappale 290), soggiorno con angolo cottura (indicato come camera nella planimetria catastale in atti), 2 camere e bagno cieco. Il piano primo ha finiture più datate con pavimentazione in legno in una sola camera e con ceramica di vari formati nei restanti locali, serramenti in legno con vetro singolo vetusti, pavimentazione del balcone lato cortile parzialmente distaccata. Il piano primo è composto da: cucina, 2 camere, bagno, disimpegno e balcone. E' inoltre presente piccolo servizio igienico nel piano ammezzato non utilizzabile. Cantina in piano interrato collegata da scala interna, pavimentata ed in buone condizioni. L'immobile di fatto si può prestare ad uso bifamiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **208,00**

E' posto al piano: interrato, terreno, ammezzato e primo

L'edificio è stato costruito nel: già esistente nel 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015 (senza presentazione progetti)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20 di Via Tortona; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta buone finiture interne al piano terreno e discrete al piano primo, insufficienti le condizioni del manto di copertura e dei prospetti lato cortile, dubbie le condizioni di efficienza dell'impianto di riscaldamento esistente. Condizioni eterogenee, necessari interventi manutentivi.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	è presente stufa a pellet al piano terreno.

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:

Determinata con rilievo misure a campione con riferimento alla planimetria catastale in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	189,00	1,00	189,00
Cantina	superf. esterna lorda	16,00	0,25	4,00
Balcone	superf. esterna lorda	3,00	0,33	0,99
		208,00		193,99

Pertinenze

A

1. Rustico

Identificato al n. 22 androne carraio di cortile mappale 285 (escluso pignoramento)
 Posto al piano Terreno
 Composto da rustico con antistante portico in aderenza abitazione, latrina isolata. Consente posteggio coperto auto
 Sviluppa una superficie complessiva di 44 catastali mq
 Valore a corpo: **€ 5000**
 Note: Sez.Urb.POZ Fg.24 Particella 288 sub.5 graffata con 290 sub.5 cat. C/2 classe U cons. 37 mq rendita € 57,33. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2016 Pratica n.AL0039746 in atti dal 24/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8858.1/2016). VARIAZIONE del 24/03/2015 Pratica n. AL0058432 in atti dal 24/03/2015 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21822.1/2015). Dati precedenti: Sez.Urb.POZ Fg.24 Particella 288 sub.2 graffata con 290 sub.3 e 289. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2002 Pratica n.258848 in atti dal 19/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19640.1/2002) Impianto meccanografico del 30/06/1987



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Pozzolo Formigaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2° semestre 2021;

Altre fonti di informazione: Geometra Natale Busseti già C.T.U. E.I.268/2014 del Tribunale di Alessandria avente oggetto medesimi immobili..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Rustico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.394,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	189,00	€ 600,00	€ 113.400,00
Cantina	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Balcone	0,99	€ 600,00	€ 594,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.394,00
Valore corpo			€ 116.394,00
Valore Pertinenze			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 121.394,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.394,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Rustico	193,99	€ 121.394,00	€ 121.394,00

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%) € 18.209,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.684,90



Data generazione:
21-06-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini

