

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **371/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERLUIGI MELA**

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

**Esperto alla stima:** Geom Giuseppe Sturla  
**Codice fiscale:** STRGPP60C06A182H  
**Studio in:** Via De Amicis 4 - Alessandria  
**Telefono:** 0131/240573  
**Email:** giuseppe.sturla@gmail.com  
**Pec:** giuseppe.sturla@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

foglio 14, particella 614, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria A/4, classe 3, consistenza 10, superficie 299, rendita € 495,80

foglio 14, particella 613, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria C/2, classe 1, consistenza 37, superficie 38, rendita € 47,77

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Occupato da  
dell'immobile

in qualità di proprietari

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

**Bene:** VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA ROMA 28 Viguzzolo (Alessandria) - 15058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA ROMA 28 - Viguzzolo (Alessandria) - 15058

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 90.164,00

Beni in **Viguzzolo (Alessandria)**  
Località/Frazione **VIGUZZOLO**  
VIA ROMA 28

**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 popolare [A4] sito in Viguzzolo (Alessandria) CAP: 15058 frazione: VIGUZZOLO, VIA ROMA 28**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 14, particella 614, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria A/4, classe 3, consistenza 10, superficie 299, rendita € 495,80

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 14, particella 613, subalterno 1, indirizzo VIA ROMA 28, comune VIGUZZOLO, categoria C/2, classe 1, consistenza 37, superficie 38, rendita € 47,77

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo e' emerso che al piano terreno dell'abitazione è stato realizzato un piccolo bagno, realizzato senza le relative autorizzazioni comunali, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento catastale,

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA, con sanzione di € 516,00

Descrizione delle opere da sanare: BAGNO REALIZZATO AL P.T., parete piano secondo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: LO SCRIVENTE HA PROVVEDUTO ALL'AGGIORNAMENTO CATASTALE MEDIANTE PROCEDURA D.O.F.A. protocollo AL0023837 approvato in data 06/03/2018

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

Casa da fondamenta a tetto, con con cortile interno nel quale sorge un fabbricato disposto su due piani ad uso magazzino/deposito, il cortile è gravato da servitù di passaggio a favore della proprietà confinante, posta nel centro del paese.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Buoni

**Servizi offerti dalla zona:** Buoni

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Tortona

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna

**Attrazioni storiche:** Nessuno

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da  
bile

qualità di proprietario dell'immo-

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

contro

Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di NOTAIO PILOTTI

OTTAVIO in data 20/01/2009 ai nn. 92774/21031; Iscritto/trascritto a TORTONA in data

28/01/2009 ai nn. 330/46; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 320.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

A favore di

contro

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 27/07/2017 ai nn. 4472/2017 iscritto/trascritto a TORTONA in data 12/09/2017 ai nn. 2445/1747.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** L'immobile non fa parte di condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile non fa parte di condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

### Titolare/Proprietario:

forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PILOTTI, in data 20/01/2009, ai nn. 92773/21030; trascritto a TORTONA, in data 28/01/2009, ai nn. 329/221.

### Titolare/Proprietario:

**proprietario/i ante ventennio al 06/08/2002**. In forza di atto di assegnazione.

### Titolare/Proprietario:

In forza di denuncia di successione; registrato a TORTONA, in data , ai nn. 23/798.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazione piccolo bagno posto al piano terreno, e parziale rifacimento parete di divisione camera/corridoio al secondo piano

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE S.C.I.A. in sanatoria e pagamento sanzione di € 516,00, per quanto riguarda la parte catastale la stessa e' stata aggiornata dal sottoscritto e già specificata in paragrafo precedente

SANZIONE: € 516,00

Oneri Totali: € 516,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità: Nessuna

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

Casa da fondamenta a tetto, sita in Via Roma, angolo Via Leardi, composta da:  
 piano terreno, ingresso, ampio soggiorno, cucina;  
 primo piano due camere da letto, disimpegno e bagno;  
 terzo piano tre camere da letto, disimpegno e bagno, oltre a terrazzo coperto verso cortile, il tutto con cortile interno gravato da servitù di passaggio, cantina e sottotetto non praticabile.  
 Pavimenti al piano terreno in ceramica monocottura 50x50 posati a campo unico, pareti in intonaco al civile, e tinteggiatura, serramenti esterni in legno e dotati di persiane ad ante.  
 Piano primo pavimenti sempre in ceramica 40x40, intonaci pareti e soffitti sempre in intonaco al civile e finitura in tinta, serramenti sempre in legno e dotati anche qui di persiane ad ante.  
 Piano terzo, pavimenti in graniglia 40x40, serramenti sempre in legno e intonaci sempre al civile, l'immobile e' dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. le facciate esterne sono sempre in intonaco al civile e tinteggiatura, le stesse presentano diverse parti ammalorate dovute all'umidità, tetto con copertura in coppi.  
 Locale ad uso deposito/magazzino, posto all'interno del cortile suddiviso in tre locali, privo di impianti e intonaci interni, tetto sempre con copertura in coppi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **372,00**

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

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NON FUNZIONANTE

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	256,00	1,00	256,00
cantina	sup lorda di pavimento	51,00	0,50	25,50
cortile	sup lorda di pavimento	65,00	0,10	6,50
		<b>372,00</b>		<b>288,00</b>

**Pertinenze**

A

1. Deposito

Valore a corpo: € 5000

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatore Immobiliare;

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale del mercato.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	256,00	€ 350,00	€ 89.600,00
cantina	25,50	€ 350,00	€ 8.925,00
cortile	6,50	€ 350,00	€ 2.275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.800,00
vendita forzata detrazione del 15.00%			€ -15.120,00
sanatoria detrazione di € 516.00			€ -516,00
Valore corpo			€ 85.164,00
Valore Pertinenze			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.164,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.164,00

**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 popolare [A4] con annesso Deposito	288,00	€ 90.164,00	€ 90.164,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 516,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.164,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 90.164,00

Data generazione:  
03-03-2018L'Esperto alla stima  
**Geom Giuseppe Sturla**

