

213/05

TRIBUNALE di ALESSANDRIA  
depositato in questa Cancelleria  
oggi 29 OTT 2007  
IL CANCELLIERE

### RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

di proprietà immobiliari ubicate in Provincia di Alessandria, Comune di Alessandria, frazione Valmadonna.

#### Designazione del mandato

Il giorno 25/01/2007, lo scrivente, Architetto Oscar RAVAZZI, professionista in Alessandria, iscritto al numero d'ordine 192, ha ricevuto incarico dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Alessandria, Dott. Lorenzo FABRIS, di esprimere perizia estimativa tendente ad accertare il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, di proprietà immobiliari ubicate sulla via strada comunale, Comune di Alessandria, frazione Valmadonna, di cui all'Esecuzione Immobiliare n°213/05.

In data 12/02/2007, lo scrivente perito incaricato, ha provveduto ad inviare alla proprietaria degli immobili, la prima lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, al fine di provvedere al sopraluogo degli immobili, fissando come data il giorno 27.02.2007 alle ore 10,00. Avendo ricevuto richiesta da parte degli esecutati di spostare la visita veniva nuovamente inviata in data 26.02.2007 ulteriore raccomandata con ricevuta di ritorno per fissare la nuova visita stabilita per il giorno 13.03.2007 alle ore 10,00. In tale data il sottoscritto, verificato che l'esecutato non si era presentato provvedeva ad inviare ulteriore lettera raccomandata datata 14.03.2007 per fissare ulteriore visita da effettuarsi in data 27.03.2007 sempre alle ore 10,00. Il giorno 27.03.2007, alle ore 10,00, il sottoscritto tecnico incaricato si è recato sulla località, ove alla presenza della proprietaria degli immobili, del suo legale Avvocato Ferretti e , ha provveduto ad effettuare l'ispezione dei beni oggetto di stima. Nel corso di detto sopraluogo sono state altresì compiuti tutti i rilievi delle caratteristiche e delle peculiarità degli immobili, ovvero annotate tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche che assommate e mediate, concorrono alla formulazione dei prezzi e dei costi.

### **Indagini informative**

Attraverso doverose ed indispensabili visure presso i competenti Pubblici Uffici, si è assunta tutta la opportuna informativa occorrente ai fini dell'esatta individuazione dei compendi oggetto di stima.

### **Individuazione catastale**

Gli immobili risultano essere censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Alessandria, al Catasto fabbricati "NCEU" ed al Catasto terreni "NCT" del Comune di Alessandria:

#### **Catasto fabbricati "NCEU"**

- / Foglio 9, mappale 146, sub. 1, strada comunale Valmadonna, ZC2, Cat.A/2, Cl. 3, vani 19,5, RC € 1.762,41;
- / Foglio 9, mappale 146, sub. 2, strada comunale Valmadonna, PT, ZC2, Cat.A/4, Cl. 4, vani 4,5, RC € 218,46;
- / Foglio 9, mappale 146, sub. 3, strada comunale Valmadonna, P1, ZC2, Cat.A/4, Cl. 4, vani 5, RC € 242,73;
- / Foglio 9, mappale 146, sub. 4, strada comunale Valmadonna, ZC2, Cat.C/6, Cl. 2, mq. 363, RC € 449,94;
- / Foglio 9, mappale 146, sub. 5, strada comunale Valmadonna, PT, ZC2, Cat.C/6, Cl. 2, mq. 57, RC € 70,65.

Gli immobili del catasto fabbricati, sopraccitati, si trovano a confine con i mappali 149-148-151-150 del foglio 9.

#### **Catasto fabbricati "NCEU"**

- / Foglio 9, mappale 142, ente urbano, superficie 05.20, mq. 520, senza rendita. Detto mappale riportato sui certificati catastali ed ipotecari, non risulta essere inserito nella mappa dei terreni del NCT del Comune di Alessandria. Dopo una ricerca presso l'Agenzia del

Territorio di Alessandria, si è potuto verificare che il mappale 142, si trova sulla mappa dei fabbricati sempre al foglio n°9 ed è inserito all'interno del mappale 141 sempre di proprietà dell'esecutata.

Catasto terreni "NCT"

- / -Foglio 9, mappale 149, seminativo 4, superficie 05.77.50, mq. 57.750, RD € 208,78, L. 404.250, RA € 193,87, L. 375.375, a confini i mappali 236-21-23-25-26-144-154-146-148-150-155 del foglio 9;
- / -Foglio 9, mappale 140, seminativo 3, superficie 00.67, mq. 67, RD € 0,42, L. 804, RA € 0,40, L. 771 a confini strada vicinale della Quattremola ed il mappale 138 del foglio 9;
- / -Foglio 9, mappale 141, seminativo 4, superficie 78.10, mq. 7.810, RD € 28,23, L. 54.670, RA € 26,22, L. 50.765 a confini i mappali 154-144-81-335 del foglio 9 e la strada vicinale della Quattremola.
- / -Foglio 9, mappale 144, seminativo 4, superficie 84.50, mq. 8.450, RD € 30,55, L. 59.150, RA € 28,37, L. 54.925, a confini i mappali 149-154-141-81-27 del foglio 9;
- / -Foglio 9, mappale 148, seminativo arborato 3, superficie 05.60, mq. 560, RD € 6,36, L. 12.320, RA € 4,63, L. 8.960, a confini i mappali 149-146 del foglio 9;
- / -Foglio 30, mappale 125, prato irriguo 1, superficie 76.90, mq. 7.690, RD € 81,42, L. 157.645, RA € 65,53, L. 126.885, a confini i mappali 139-52-18-14-16 del foglio 30;
- / -Foglio 30, mappale 139, prato irriguo 1, superficie 67.10, mq. 6.710, RD € 71,04, L. 137.555, RA € 57,18, L. 110.715, a confini i mappali 94-64-63-60-294-59-283-125-371 del foglio 30;
- / -Foglio 29, mappale 18, prato irriguo 1, superficie 31.20, mq. 3.120, RD € 33,03, L. 63.960, RA € 26,59, L. 51.480, a confini i mappali 17-19 del foglio 26;
- / -Foglio 29, mappale 26, prato irriguo 1, superficie 42.50, mq. 4.250, RD € 45,00, L. 87.125, RA € 36,22, L. 70.125, a confini i mappali 27-22 del foglio 26;

/ -Foglio 29, mappale 19, prato irriguo 1, superficie 54.90, mq. 5.490, RD € 58,12, L. 112.545, RA € 46,78, L. 90.585, a confini i mappali 18-17-20 del foglio 29;

/ -Foglio 25, mappale 169, seminativo 1, superficie 09.90, mq. 990, RD € 10,99, L. 21.285, RA € 8,69, L. 16.830, a confini i mappali 168-171-170 del foglio 25;

/ -Foglio 25, mappale 170, seminativo 1, superficie 09.10, mq. 910, RD € 10,10, L. 19.565, RA € 7,99, L. 15.470, a confini i mappali 169-171 del foglio 25;

/ -Foglio 25, mappale 171, seminativo arborato 1, superficie 01. 07.70, mq. 10.770, RD € 133,49, L. 258.480, RA € 94,56, L. 183.090, a confini i mappali 169-167-166-447-164-163-162-174-172 del foglio 25.

#### **Intestazione catastale**

Gli immobili sopracitati e censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Alessandria, Catasto dei fabbricati "NCEU" e Catasto terreni "NCT" del Comune di Alessandria, risultano essere accollonati alla

per una quota pari all'intero.

#### **Individuazione catastale**

L'immobile risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Alessandria, al Catasto terreni "NCT" del Comune di Alessandria:

/ -Foglio 25, mappale 172, prato irriguo 1, superficie 43.00, mq. 4.300, RD € 45,53, L. 88.150, RA € 36,64, L. 70.950, a confini i mappali 171-173 del foglio 25.

#### **Intestazione catastale**

L'immobile sopracitato e censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Alessandria, Catasto terreni "NCT" del Comune di Alessandria, risulta essere accollonato alla

proprietaria e

usufruttuaria per una quota pari ad  
1/3.

#### **Individuazione catastale**

L'immobile risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di  
Alessandria, al Catasto terreni "NCT" del Comune di Alessandria:

-Foglio 9, mappale 9, bosco ceduo 3, superficie 01.25.30, mq. 12.530, RD € 12,94, L.  
25.060, RA € 1,29, L. 2.506, a confini i mappali 10-13-8-226-3 del foglio 9.

#### **Intestazione catastale**

L'immobile sopracitato e censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di  
Alessandria, Catasto terreni "NCT" del Comune di Alessandria, risulta essere accolonnato  
alla

e

per la restante quota pari ad 1/2.

#### **Proprietà e provenienze**

La proprietà e la provenienza degli immobili sopradescritti, è pervenuta alla  
in forza di titoli anteriori al ventennio.

#### **Descrizione valutativa**

Trattasi di proprietà immobiliari site nel Comune di Alessandria costituite da villa padronale  
posta su tre piani fuori terra ed un piano interrato, casa custode posta su due piani fuori  
terra con numero due unità abitative, box auto ad un piano fuori terra, stalla/ fienile posta su  
tre piani, terreni agricoli posti a corollario della proprietà anzi descritta ed altri terreni  
agricoli posti su più fogli catastali.

La casa padronale, di cui al foglio 9, mappale 146, sub. 1, e posta su numero tre piani fuori  
terra ed un piano interrato. Complessivamente è così composta: al piano interrato è presente  
locale cantina con altezza pari a ml. 3,00, il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Al

piano terra, con accesso da tettoia: numero due ampi locali con destinazione a salone, cucina, scala di accesso al piano primo. I pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmo, i serramenti interni sono in legno, altezza dei locali pari a ml. 3,25. Al piano primo, con accesso da scala al piano terra: numero cinque camere, disimpegno, numero due bagni, balcone e numero due scale di accesso al piano secondo. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di marmettoni, i serramenti interni sono in legno, altezza dei locali ml. 2,85. Al piano secondo con accesso dai due vani scala del piano primo: ampio locale a salone, numero quattro camere, bagno, disimpegni. I pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle di ceramica ed in parte in legno, i serramenti interni sono in legno, altezza dei locali pari a ml. 2,80, sempre da questo piano è possibile accedere al sottotetto.

Le caratteristiche generali del fabbricato sono le seguenti: murature esterne in tavolato di mattoni finite ad intonaco ed idropittura, la copertura è del tipo a tetto a più falde con manto in tegole marsigliesi e struttura in legno. Le murature interne sono in tavolato di mattoni finite ad intonaco. I serramenti esterni sono in legno massello con vetri normali e persiane ad ante. Al piano terra collegato da una tettoia che garantisce l'accesso al fabbricato ed alla cantina si trovano due piccoli locali uno adibito a lavanderia e l'altro a centrale termica, l'altezza è pari a ml. 2,50. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, presente nel locale centrale termica, è alimentato a gas GPL. Il fabbricato nel quale sono comprese le quattro unità abitative è di vecchia costruzione, e non presenta irregolarità edilizie ai sensi delle leggi sul condono edilizio e lo stesso è in uso alla proprietaria.

Sul lato destro della casa padronale è presente un fabbricato posto su numero due piani composto da numero due alloggi, uno al piano terra ed uno al piano primo. L'alloggio al piano terra, di cui al foglio 9, mappale 146, sub. 2, è così composto: numero tre camere, cucina, bagno disimpegno. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di impasto di marmo, i serramenti interni sono in legno, altezza dei locali ml. 3,00. Al momento della visita di

perizia il medesimo risulta essere affittato con regolare contratto di affitto, messi a disposizione dal figlio della

L'alloggio al piano primo, di cui al foglio 9, mappale 146, sub. 3, è così composto: numero tre camere, cucina, bagno disimpegno e scala di accesso esterna ai locali. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di marmettoni, i serramenti interni sono in legno, altezza dei locali ml. 3,00. Al momento della visita di perizia il medesimo non è in uso ad alcuno e presenta cattive condizioni di manutenzione, è presente impianto di riscaldamento che si trova in cattive condizioni d'uso. Le caratteristiche generali del fabbricato dove sono presenti i due subalterni 2 e 3 sono le seguenti: murature esterne in tavolato di mattoni finite ad intonaco ed idropittura, la copertura è del tipo a tetto a più falde con manto in tegole marsigliesi e struttura in legno. Le murature interne sono in tavolato di mattoni finite ad intonaco. Il fabbricato nel quale sono comprese le due unità abitative è di vecchia costruzione, e non presenta irregolarità edilizie ai sensi delle leggi sul condono edilizio.

Sempre di seguito sul lato destro del fabbricato su due piani di cui al foglio 9 mappale 146, subalterni 2 e 3 è presente un fabbricato posto su numero tre piani, di cui al foglio 9 mappale 146, subalterno 4, adibito a portico fienile e silos al piano terra, stalla al piano primo seminterrato e magazzino al piano secondo seminterrato. Le caratteristiche costruttive sono le seguenti: struttura in cemento armato tradizionale e prefabbricato, serramenti in ferro ed in parte pavimentato con piastrelle di klinker nei locali stalla. La copertura è del tipo in cemento armato con manto in lastre tipo eternit. Questi locali al momento della visita di perizia non sono più in uso, e non presenta irregolarità edilizie ai sensi delle leggi sul condono edilizio.

Sul fronte del fabbricato principale, di cui al foglio 9 mappale 146 subalterno 1, la villa padronale è presente un ultimo fabbricato adibito a box auto di cui al foglio 9 mappale 146 subalterno 5. Il fabbricato ad un unico piano fuori terra, è realizzato in muratura e copertura

a due falde con manto in tegole marsigliesi. L'altezza del locale è pari a ml. 2,75, sono presenti numero quattro serramenti basculante in ferro per l'accesso al medesimo, e non presenta irregolarità edilizie ai sensi delle leggi sul condono edilizio.

Detti fabbricati sono inseriti al centro di un notevole appezzamento di terreni di cui ai mappali 149-148-146 (corte ai fabbricati)-144-141-140 che rappresentano il corollario della casa padronale e dei rimanenti locali. Questi vengono coltivati dal figlio della Signora, ed in parte sono attraversati dalla strada che conduce alla tenuta, non presentano caratteristiche residenziali in quanto sono compresi nel vigente piano regolatore del Comune di Alessandria come terreni agricoli. I rimanenti appezzamenti di terreno di cui ai fogli 9-30-29-25, mappali vari già precedentemente descritti, anche questi non presentano caratteristiche residenziali in quanto sono compresi nel vigente piano regolatore del Comune di Alessandria come terreni agricoli e gli stessi vengono condotti dal figlio della Signora

Dai controlli eseguiti sull'immobile e presso i competenti Pubblici Uffici, risultano essere trascritto sugli immobili il seguente atto di pignoramento:

-A favore della Banca Popolare di Novara Spa, con sede in Novara, e contro la Signora  
atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, del  
16/11/2005, repertorio 2695/2005, trascritto 22.11.2005, n. presentazione 22, registro generale 10655 registro particolare 6113, a ministero Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria colpendo i beni di cui: NCEU Foglio 9 mappale 146 subalterni 1-2-3-4-5, mappale 142, NCT Foglio 9 mappali 140-141-144-145-148-149-9, Foglio 30 mappali 125-139, Foglio 29 mappali 18-26-19, Foglio 25 mappali 169-170-171-172.

Sempre sull'immobile risultano essere iscritte le seguenti altre ipoteche:

-A favore della Banca Nazionale del Lavoro e contro  
, ipoteca  
volontaria derivante da contratto di mutuo in data 25.11.1986, per la somma di L.



300.000.000, atto notaio Giuseppe MUSSA di Alessandria in data 25.11.1986 repertorio 6148/2718, trascritto presso la Conservatoria di Alessandria in data 27.11.1986 ai numeri 6979/925, colpendo i beni di cui: NCEU Foglio 9 mappale 146 subalterni 1-2-3-4-5;

-Domanda di annodamento di contratto di erogazione a saldo del mutuo fondiario a rogito Notaio Giuseppe MUSSA di Alessandria in data 19.12.1986 repertorio 6377/2829 a favore della Banca Nazionale del Lavoro e contro \_\_\_\_\_ per la somma ricevuta di L. 300.000.000;

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Alessandria del 10.10.2005 repertorio 825/2005, trascritta il 14.10.2005 n. presentazione 32, registro generale 9370, registro particolare 2359, per la somma di € 220.000,00, a favore della Banca Popolare di Novara Spa e contro la \_\_\_\_\_ colpendo i beni di cui: NCEU Foglio 9 mappale 146 subalterni 1-2-3-4-5, mappale 142, NCT Foglio 9 mappali 140-142-141-144-145-148-149-9, Foglio 30 mappali 125-139, Foglio 29 mappali 18-26-19, Foglio 25 mappali 169-170-171-172.

Risulta altresì dall'esame dei documenti catastali ed ipotecari che la provenienza della proprietà è esattamente quella descritta negli estratti della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria.

#### **Valutazione**

In funzione di tutte le circostanze fin qui esposte e dopo aver eseguito tutte quelle indagini informative necessarie, atte a determinare gli andamenti e gli umori del mercato immobiliare della piazza, tenuto pacificamente conto che l'incarico concerne la valutazione media sotto il profilo commerciale degli immobili, verificata la possibilità di dividere in lotti i compendi oggetto di stima, lo scrivente ha così valutato:

Beni di cui ai

#### **LOTTO 1**

Casa padronale, di cui al foglio 9, mappale 146, sub. 1, posta su numero tre piani fuori terra e cantina al piano interrato, tettoia d'accesso al fabbricato ed alla cantina numero due piccoli locali al piano terra adibiti a centrale termica e lavanderia. Casa custode posta su due piani fuori terra, piano terra e primo, con numero due unità abitative, di cui al foglio 9, mappale 146 sub 2 e 3. Fabbricato posto su numero tre piani fuori terra, di cui al foglio 9, mappale 146 sub. 4, adibito a portico fienile e silos al piano terra, stalla al piano primo seminterrato e magazzino al piano secondo seminterrato. Fabbricato su di un unico piano fuori terra adibito a box auto di cui al foglio 9, mappale 146, sub. 5. Gli immobili del catasto fabbricati, sopraccitati, si trovano a confine con i mappali 149-148-151-150 del foglio 9.

Di seguito si precisano i valori dei singoli immobili urbani:

-Casa padronale posta su tre piani fuori terra, di cui al foglio 9, mappale 146, sub. 1, valore a corpo calcolato dal valore a vano, € 1.260.000,00;

-Casa custode posta su due piani fuori terra, piano terra e primo, con numero due unità abitative, di cui al foglio 9, mappale 146 sub 2 e 3, valore a corpo calcolato dal valore a vano, alloggio al piano terra sub. 2 € 90.000,00, alloggio al piano primo sub. 3 € 63.000,00, per un valore totale dei due subalterni 2 e 3 € 153.000,00;

-Fabbricato posto su numero tre piani fuori terra, di cui al foglio 9, mappale 146 sub. 4, adibito a portico fienile e silos al piano terra, stalla al piano primo seminterrato e magazzino al piano secondo seminterrato € 249.000,00;

-Fabbricato posto su di un unico piano fuori terra adibito a box auto di cui al foglio 9, mappale 146, sub. 5 € 26.400,00.

Valore totale dei fabbricati € 1.688.400,00

Di seguito si precisano i valori dei singoli appezzamenti di terreno che rappresentano il corollario della casa padronale e dei rimanenti locali, appezzamento di terreni di cui ai mappali 149-148-146 (corte ai fabbricati area urbana)-144-141-140

-Foglio 9, mappale 149, seminativo 4, superficie 05.77.50, mq. 57.750, RD € 208,78, L. 404.250, RA € 193,87, L. 375.375, a confini i mappali 236-21-23-25-26-144-154-146-148-150-155 del foglio 9, mq. 57.750 x 2,50 € il mq. = 144.375,00;

-Foglio 9, mappale 148, seminativo arborato 3, superficie 05.60, mq. 560, RD € 6,36, L. 12.320, RA € 4,63, L. 8.960, a confini i mappali 149-146 del foglio 9, mq. 560 x 2,50 € il mq. = 1.400,00;

-Foglio 9, mappale 146, (corte ai fabbricati area urbana) il valore è stato calcolato sui fabbricati su di esso insistenti;

-Foglio 9, mappale 144, seminativo 4, superficie 84.50, mq. 8.450, RD € 30,55, L. 59.150, RA € 28,37, L. 54.925, a confini i mappali 149-154-141-81-27 del foglio 9, mq. 8.450 x 2,50 € il mq. = 21.125,00;

-Foglio 9, mappale 141, seminativo 4, superficie 78.10, mq. 7.810, RD € 28,23, L. 54.670, RA € 26,22, L. 50.765 a confini i mappali 154-144-81-335 del foglio 9 e la strada vicinale della Quattremola, mq. 7.810 x 2,50 € il mq. = 19.525,00;

-Foglio 9, mappale 140, seminativo 3, superficie 00.67, mq. 67, RD € 0,42, L. 804, RA € 0,40, L. 771 a confini strada vicinale della Quattremola ed il mappale 138 del foglio 9, mq. 67 x 2,50 € il mq. = 167,50.

Valore totale dei sopracitati terreni € 186.592,50

Valore totale dei fabbricati € 1.688.400,00

Valore complessivo del **LOTTO 1** € 1.874.992,50 assimilabile a € **1.874.993,00**, diconsi

Euro **unmilioneottocentosettantaquattromilanovecentonovantatre/00**.

Detti immobili si trovano nella completa proprietà dell :

#### **LOTTO 2**

Terreni di cui:

-Foglio 30, mappale 125, prato irriguo 1, superficie 76.90, mq. 7.690, RD € 81,42, L. 157.645, RA € 65,53, L. 126.885, a confini i mappali 139-52-18-14-16 del foglio 30, mq. 7.690 x 2,50 € il mq = 19.225,00;

-Foglio 30, mappale 139, prato irriguo 1, superficie 67.10, mq. 6.710, RD € 71,04, L. 137.555, RA € 57,18, L. 110.715, a confini i mappali 94-64-63-60-294-59-283-125-371 del foglio 30, mq. 7.690 x 2,50 € il mq = 16.775,00.

Valore complessivo dei sopracitati terreni del **LOTTO 2 € 36.000,00**, diconsi Euro **trentaseimila/00**.

Detti immobili si trovano nella completa proprietà dell :

### **LOTTO 3**

Terreni di cui:

-Foglio 29, mappale 18, prato irriguo 1, superficie 31.20, mq. 3.120, RD € 33,03, L. 63.960, RA € 26,59, L. 51.480, a confini i mappali 17-19 del foglio 26, mq. 3.120 x 2,50 € il mq = 7800,00;

-Foglio 29, mappale 26, prato irriguo 1, superficie 42.50, mq. 4.250, RD € 45,00, L. 87.125, RA € 36,22, L. 70.125, a confini i mappali 27-22 del foglio 26, mq. 4.250 x 2,50 € il mq = 10.625,00;

-Foglio 29, mappale 19, prato irriguo 1, superficie 54.90, mq. 5.490, RD € 58,12, L. 112.545, RA € 46,78, L. 90.585, a confini i mappali 18-17-20 del foglio 29, mq. 5.490 x 2,50 € il mq = 13.725,00.

Valore complessivo dei sopracitati terreni del **LOTTO 3 € 32.150,00**, diconsi Euro **trentaduemilacentocinquanta/00**.

Detti immobili si trovano nella completa proprietà dell

#### LOTTO 4

Terreni di cui:

-Foglio 25, mappale 169, seminativo 1, superficie 09.90, mq. 990, RD € 10,99, L. 21.285, RA € 8,69, L. 16.830, a confini i mappali 168-171-170 del foglio 25, mq. 990 x 2,50 € il mq = 2.475,00;

-Foglio 25, mappale 170, seminativo 1, superficie 09.10, mq. 910, RD € 10,10, L. 19.565, RA € 7,99, L. 15.470, a confini i mappali 169-171 del foglio 25, mq. 910 x 2,50 € il mq = 2.275,00;

-Foglio 25, mappale 171, seminativo arborato 1, superficie 01. 07.70, mq. 10.770, RD € 133,49, L. 258.480, RA € 94,56, L. 183.090, a confini i mappali 169-167-166-447-164-163-162-174-172 del foglio 25, mq. 10.770 x 2,50 € il mq = 26.925,00.

Valore complessivo dei sopracitati terreni del **LOTTO 4 € 31.675,00**, diconsi Euro **trentunomilaseicentosestantacinque/00**.

Detti immobili si trovano nella completa proprietà dell :

#### LOTTO 5

Terreno di cui:

-Foglio 25, mappale 172, prato irriguo 1, superficie 43.00, mq. 4.300, RD € 45,53, L. 88.150, RA € 36,64, L. 70.950, a confini i mappali 171-173 del foglio 25, mq. 4.300 x 2,50 € il mq = 10750,00.

Valore del sopracitato terreno del **LOTTO 5 € 10.750,00**, diconsi Euro **diecimilasettecentocinquanta/00**.

Detto immobile si trova intestato per la proprietà per

l'usufrutto di 1/3 alla

di cui si presume l'avvenuto decesso, affermando quindi la piena proprietà alla

## LOTTO 6

Terreno di cui:

-Foglio 9, mappale 9, bosco ceduo 3, superficie 01.25.30, mq. 12.530, RD € 12,94, L. 25.060, RA € 1,29, L. 2.506, a confini i mappali 10-13-8-226-3 del foglio 9, mq. 12.530 x 2,50 € il mq = 31.325,00.

Valore del sopracitato terreno del **LOTTO 6** € **31.325,00**, diconsi Euro **trentunomilatrecentoventicinque/00**.

Detto immobile si trova intestato per  $\frac{1}{2}$  alla Sig. \_\_\_\_\_ e per la restante metà al coniuge, Signor BAUSONE Carlo, il valore da attribuire alla \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sarà pari a € 15.662,50, assimilabile a € **15.663,00**, diconsi Euro **quindicimilaseicentosessantadue/00**.

Valore totale dei sei lotti

€ **2.001.231,00**, diconsi Euro **duemilionimilleduecentotrentunomila/00**.

### Osservazioni

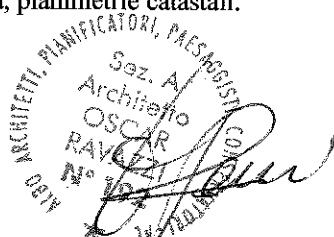
Le cifre espresse, devono venire intese come prezzi medi di mercato e delle condizioni sopracitate relative agli immobili presi in considerazione. Tanto si precisa di riferire lo scrivente. Si rilascia la presente ad espletamento dell'incarico ricevuto. Si allegano documentazione fotografica, planimetrie catastali.

Alessandria, li 29.10.2007

In Fede

Architetto oscar RAVAZZI

Alla presente si allega lettera di notifica ai proprietari ed agli intervenuti ai quali è stata inviata la relazione di stima, copie delle ricevute postali delle singole raccomandate.



213/05

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
Depositato in  
oggi 19 DIC 2007  
IL CANCELLIERE

**MEMORIA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n°213/05**

di proprietà immobiliari ubicate in Provincia di Alessandria, Comune di Alessandria, frazione Valmadonna.

In relazione alla richiesta di chiarimenti da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Alessandria, Dott. Lorenzo FABBIS, del 15/11/2007, lo scrivente, Architetto Oscar RAVAZZI, professionista in Alessandria, iscritto al numero d'ordine 192, relaziona quanto segue:

**Punto "A"**

L'appezzamento di terreno di cui al foglio 9, mappale 145, come forse erroneamente richiesto nella puntualizzazione, foglio 9 mappale 142, ente urbano, superficie 05.20, mq. 520, senza rendita, detto mappale riportato sui certificati catastali ed ipotecari, non risulta essere inserito nella mappa dei terreni del NCT del Comune di Alessandria. Dopo una attenta e minuziosa ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, si è potuto verificare che il mappale 142, si trova sulla mappa dei fabbricati sempre al foglio 9 ed è inserito all'interno del mappale 141 sempre di proprietà dell'esecutata. Si è accertato che detto mappale 142, è stato soppresso nell'anno 1977 mediante verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria. La superficie di detto mappale è stata sommata con quella del mappale 141, con il quale è stato fuso. In banca dati il mappale 142 non era stato soppresso, quindi il medesimo rimaneva sempre in visura. Si è quindi provveduto a richiedere domanda di allineamento al fine di cancellare dalla banca dati il mappale 142, con richiesta protocollo n°AL0489129/2007 del 18.12.2007, che alla presente si allega.

**Punto "B"**

In base alle ricerche effettuate presso i Servizi Demografici del Comune di Alessandria si è accertato che la

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
Depositato in questo Cancelleria  
oggi 27 DIC 2007  
IL CANCELLIERE  
A. 1666/07

Si invita il  
C.T. a passare  
le risultate nel  
mappale 145, come da  
provvedimento -  
allegato  
via FAX  
2 GEN 2008

IL CANCELLIERE CT  
(Rocca SPERANZA)

AL 26 DIC 2007  
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Dott. Lorenzo FABBIS

, usufruttuaria per una quota pari ad 1/3, sull'immobile censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Alessandria, al Catasto terreni "NCT" del Comune di Alessandria, Foglio 25, mappale 172, prato irriguo 1, superficie 43.00, mq. 4.300, RD € 45,53, L. 88.150, RA € 36,64, L. 70.950, a confini i mappali 171-173 del foglio 25, risulta essere deceduta in Alessandria in data 27.04.1978, alla presente si allega in originale il certificato di morte.

**Punto "C"**

Come già precedentemente descritto nella relazione di stima, l'alloggio di cui al foglio 9 mappale 146 sub. 2, al momento della visita di perizia risultava essere affittato, con contratto di affitto messi a disposizione dal figlio della Signora . Di

seguito si precisano gli estremi del medesimo. Durata del contratto di affitto anni sei, rinnovo del medesimo per anni sei dal 01.09.2002 al 31.08.2008. Alla presente si allega in copia il contratto e l'ultima ricevuta di pagamento forniti dal figlio della Signora

Successivamente si è provveduto a richiedere gli estremi della registrazione del medesimo presso gli Uffici del Registro di Alessandria: contratto del 19.01.1998 n°656 serie III°. Al fine della valutazione il contratto è stato valutato influente in considerazione che l'immobile di cui al foglio 9 mappale 146 sub. 2 è stato valutato raggruppandolo nel lotto 1, che comprende un numero di fabbricati urbani che risultano essere pertinentziali gli uni con gli altri e quindi di difficile frazionamento.

Si rilascia la presente ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alessandria, li 18.12.2007

In fede

Architetto Oscar RAVAZZI

