

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **128/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Geom Enrico Greco  
**Codice fiscale:** GRCNRC82M24A182T  
**Studio in:** P.zza g. Verdi 4A - Sale  
**Telefono:** 0131/847049  
**Fax:** 0131/845340  
**Email:** studiogrecoenrico@libero.it  
**Pec:** enrico.greco@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Dante Alighieri, 14 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** ABITAZIONE

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] foglio 55, particella 397, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI 16, piano T - 1 - 2, comune Castelnuovo Scriveria, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie Totale 218 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 203 m, rendita € 673,98

foglio 55, particella 397, subalterno 4, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI 16, piano T, comune CASTELNUOVO SCRIVIA, categoria C/6, classe 3, consistenza 37, superficie 40, rendita € 78.35

**Bene:** via degli Spalti, 43 - Casei Gerola (PV) - 27050

**Lotto:** 002

**Corpo:** ABITAZIONE

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 30, particella 1632, subalterno 11, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA SPALTI, 43, interno A10, piano 2 - S1, comune CASEI GEROLA, categoria A/2, classe 1, consistenza 2, superficie 62, rendita € 149.77

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Dante Alighieri, 14 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** ABITAZIONE

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** via degli Spalti, 43 - Casei Gerola (PV) - 27050

**Lotto:** 002

**Corpo:** ABITAZIONE

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** via Dante Alighieri, 14 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** ABITAZIONE



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

**Bene:** via degli Spalti, 43 - Casei Gerola (PV) - 27050

**Lotto:** 002

**Corpo:** ABITAZIONE

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Dante Alighieri, 14 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** [REDACTED], UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, BANCA POLARE DI MILANO S.C.A.R.L.

**Bene:** via degli Spalti, 43 - Casei Gerola (PV) - 27050

**Lotto:** 002

**Corpo:** ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** [REDACTED], UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Dante Alighieri, 14 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via degli Spalti, 43 - Casei Gerola (PV) - 27050

**Lotto:** 002

**Corpo:** ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Dante Alighieri, 14 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

**Beni:** via degli Spalti, 43 - Casei Gerola (PV) - 27050

**Lotto:** 002

**Corpo:** ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Dante Alighieri, 14 - Castelnuovo Scriveria (AL) - 15053



**Lotto:** 001

**Corpo:** ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via degli Spalti, 43 - Casei Gerola (PV) - 27050

**Lotto:** 002

**Corpo:** ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Dante Alighieri, 14 - Castelnuovo Scrvia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 193.284,75

**Bene:** via degli Spalti, 43 - Casei Gerola (PV) - 27050

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 30.090,00



Beni in **Castelnuovo Scrvia (AL)**  
Località/Frazione  
via Dante Alighieri, 14

### Lotto: 001

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

Data di presentazione: 28-03-2022

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

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Dante Alighieri, 14**

Note: Unità immobiliare dal 01/03/2017 - VARIAZIONE del 01/03/2017 Pratica n. AL0024745 in atti dal 01/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2789.1/2017)

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: Castelnuovo Scrvia - via Dante, 14

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [REDACTED] :

[REDACTED] - Proprieta' 1000/1000

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] foglio 55, particella 397, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI 16, piano T - 1 - 2, comune Castelnuovo Scrvia, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie Totale 218 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 203 m, rendita € 673,98

Derivante da: - VARIAZIONE del 01/03/2017 Pratica n. AL0024745 in atti dal 01/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2789.1/2017) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 02/08/1999 in atti dal 02/08/1999 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B02445.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: da NORD ed in senso orario cortile, mappale 396, strada via Dante, mappale 3279

Note: Si precisa che su tale abitazione grava un diritto di passaggio di terzi

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] foglio 55, particella 397, subalterno 4, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI 16, piano T, comune CASTELNUOVO SCRIVIA, categoria C/6, classe 3, consistenza 37, superficie 40, rendita € 78.35

Derivante da: - VARIAZIONE del 01/03/2017 Pratica n. AL0024746 in atti dal 01/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2790.1/2017) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 02/08/1999 in atti dal 02/08/1999 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 02445.1/1999)

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 392, mappale 396, cortile, mappale 3279

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: PIANO TERRA - Diverso posizionamento della porta d'ingresso - Tra soggiorno e cucina non c'è porta ma un'apertura più ampia PIANO SECONDO Nel locale dichiarato ripostiglio è presente un bagno con doccia all'interno di una nicchia non dichiarata.

DOCFA: € 800,00

DIRITTI SEGRETERIA: € 50,00

Oneri Totali: € 850,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto di sopra dichiarato NON si dichiara la conformità catastale.

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

Immobile collocato nel centro storico del paese, vicino e comodo ai servizi di prima necessità, un contesto misto tra residenziale e commerciale. Presenza di Banche e sportelli postali nelle immediate vicinanze del cespite.

**Caratteristiche zona:** in centro storico 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**

Note: Al momento del sopralluogo era presente la parte debitrice, nella persona di BRUNO Giulia Rosangela.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio REMO RISSOTTI in data 26/10/1999 ai nn. 74446; Iscritto/trascritto a Tortona in data 16/11/1999 ai nn. 4039/765; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Cuneo in data 28/10/2017 ai nn. 1618; Iscritto/trascritto a Tortona in data 27/11/2017 ai nn. 3346/454; Importo ipoteca: €



150.000,00; Importo capitale: € 130.619,66.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 13/04/2022 ai nn. 1699 iscritto/trascritto a Tortona in data 31/05/2022 ai nn. 1821/1333.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO BUTTERI ROLANDI ENRICO in data 28/02/2017 ai nn. 3364/2309; Registrato a Alessandria in data 28/02/2017 ai nn. 2228/1T; Iscritto/trascritto a Tortona in data 01/03/2017 ai nn. 550/385; Annotazione presentata il 26.04.2018 al servizio di Pubblicità Immobiliare di Tortona R.P. 172 R.G. 1259 - avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED] Derivante da: Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 22/11/2017 ai nn. 134 iscritto/trascritto a Tortona in data 21/03/2018 ai nn. 940/716; Atto diretto a rendere inefficace il fondo patrimoniale costituito in precedenza.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non si tratta di condominio

**Millesimi di proprietà:** trattasi di abitazione privata

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non si tratta di condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non è presente un Attestato di Prestazione Energetica

**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:** [REDACTED] acquista per la quota di 1/2 da [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MARZIANO CARNEVALE RICCI, in data 06/05/1996, ai nn. 12281/4099; registrato a Tortona, in data 16/05/1996, ai nn. 663/1V; trascritto a Tortona, in data 16/05/1996, ai nn. 1617/1275.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] acquista per la quota di 1/2 da [REDACTED] Luigi proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 26/10/1999, ai nn. 74445/12810; registrato a Tortona, in data



15/11/1999, ai nn. 1564/1V; trascritto a Tortona, in data 16/11/1999, ai nn. 4038/2798.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia numero 38 del 02.05.1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: ristrutturazione interna

Presentazione in data 02/05/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 18/06/1996 al n. di prot. 3298

Abitabilità/agibilità in data 03/09/1999 al n. di prot. 6932

NOTE: Abitabilità rilasciata a nome [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di proprietari. Commissione Edilizia approvata in data 13.06.1996 al nr. 76 Concessione gratuita Prescrizioni : Le finestre del piano terra devono essere scorrevoli

Numero pratica: Variante alla C.E. numero 38 del 18.06.1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: nuova sistemazione - lavori di ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/06/1996 al n. di prot.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività del 28.05.1996 prot. 4051

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Rifacimento del manto di copertura e solaio.

Oggetto: Voltura

Presentazione in data 30/05/1996 al n. di prot. 4051

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: PIANO TERRA - Diverso posizionamento della porta d'ingresso - Tra soggiorno e cucina non c'è porta ma un'apertura più ampia - nel locale pertinenziale esterno all'abitazione è presente una tramezza, non dichiarata PIANO SECONDO Nel locale dichiarato ripostiglio è presente un bagno con doccia all'interno di una nicchia non dichiarata.

SCIA IN SANATORIA: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto di sopra dichiarato NON si dichiara la conformità edilizia.

Si precisa inoltre che è rimasto in sospeso il problema del cancello carraio, su cui giace un diritto di passaggio a terzi.



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Trattasi di abitazione unifamiliare sita in Castelnuovo Scrvia in Dante Alighieri, 14 disposta su tre piani fuori terra di cui al piano terra zona giorno, piano primo zona notte e piano secondo locale sottotetto abitabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: Castelnuovo Scrvia - via Dante, 14

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **515,00**

E' posto al piano: T-1-2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni ed è disposto al piano terra da una zona giorno composta da ingresso da androne su cui grava un diritto di passaggio a terzi, con ingresso su soggiorno, vano scala, cucina, bagno, lavanderia e centrale termica. Al piano primo tre camere da letto e un bagno con balconi. Al piano secondo un locale sottotetto abitabile con servizio igienico. Completa la proprietà una pertinenza esterna disposta su due piani, di cui al piano terra adibito ad autorimessa e al piano primo adibito a locale di sgombero.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dichiarazione della Ditta D.N. ELETTROTECNICA del 15.07.1999



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 128 / 2022

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dichiarazione della Ditta BISIO VITTORIO del 09.12.1997
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	tipologia: sottotraccia alimentazione: AUTONOMO CON CALDAIA condizioni: buone conformità

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

Per la determinazione della superficie commerciale, prenderemo in considerazione le superfici lorde comprensive dei muri perimetrali oltre ai muri divisorii interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. - ABITAZIONE	superf. esterna lorda	86,00	1,00	86,00
P.T. - CENTRALE TERMICA	superf. esterna lorda	6,00	0,30	1,80
P.T. - ANDRONE CARRAIO	superf. esterna lorda	55,00	0,30	16,50
P.T. - LOC DI SGOMBERO	superf. esterna lorda	60,00	0,50	30,00
P.P. - ABITAZIONE	superf. esterna lorda	98,00	1,00	98,00
P.P. - BALCONI	superf. esterna lorda	5,00	0,30	1,50



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 128 / 2022

P.P. - PORTICO	superf. esterna lorda	107,00	0,50	53,50
P.S. - LOC DI SGOMBERO	superf. esterna lorda	98,00	0,70	68,60
		<b>515,00</b>		<b>355,90</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Castelnuovo Scivia.

**8.3 Valutazione corpi:****ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 231.335,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. - ABITAZIONE	86,00	€ 650,00	€ 55.900,00
P.T. - CENTRALE TERMICA	1,80	€ 650,00	€ 1.170,00
P.T. - ANDRONE CARRAIO	16,50	€ 650,00	€ 10.725,00
P.T. - LOC DI SGOMBERO	30,00	€ 650,00	€ 19.500,00
P.P. - ABITAZIONE	98,00	€ 650,00	€ 63.700,00
P.P. - BALCONI	1,50	€ 650,00	€ 975,00
P.P. - PORTICO	53,50	€ 650,00	€ 34.775,00
P.S. - LOC DI SGOMBERO	68,60	€ 650,00	€ 44.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.335,00
Valore corpo			€ 231.335,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 231.335,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 231.335,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	355,90	€ 231.335,00	€ 231.335,00

**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% )	€ 34.700,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.350,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 193.284,75</b>
---	---------------------

Beni in **Casè Gerola (PV)**  
Località/Frazione  
via degli Spalti, 43

**Lotto: 002**

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

Data di presentazione: 28-03-2022

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

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via degli Spalti, 43**

Note [REDACTED] Proprieta' 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: Castelnuovo Scrvia, via dante Alighieri, 14

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione**

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni nato a  
 Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei  
 beni, foglio 30, particella 1632, subalterno 11, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA SPALTI,  
 43, interno A10, piano 2 - S1, comune CASEI GEROLA, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,  
 superficie 62, rendita € 149.77

**Derivante da:** - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VA-  
 RIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2011 Pratica n. PV0019900 in atti dal 24/01/2011 VA-  
 RIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 9004.1/2011) - VARIAZIONE NEL  
 CLASSAMENTO del 31/03/2005 Pratica n. PV0047477 in atti dal 31/03/2005 VARIAZIONE DI  
 CLASSAMENTO (n. 5917.1/2005) - COSTITUZIONE del 31/03/2004 Pratica n. PV0058019 in atti  
 dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 2163.1/2004)

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** i millesimi di proprietà corrispondono a 84.380

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra indicato si può di-  
 chiarare la conformità catastale.

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

Immobile collocato nelle prime vicinanze della via principale del piccolo paese, vicino e comodo ai  
 servizi di prima necessità, un contesto misto tra residenziale e commerciale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**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**

Note: L'immobile è occupato dal marito Al  
 momento del sopralluogo la signora ha dichiarato che l'immobile è occu-  
 pato saltuariamente.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di contro Deri-  
 vante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data  
 13/04/2022 ai nn. 1699 iscritto/trascritto a Voghera in data 09/06/2022 ai nn. 4480/3389; La par-  
 ticella indicata nel verbale di pignoramento immobili risulta errata come da successivo verbale pi-



gnoramento presentato in data 27-09-2022.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 13/04/2022 ai nn. 1699 iscritto/trascritto a Voghera in data 27/09/2022 ai nn. 7193/5499.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO BUTTERI ROLANDI ENRICO in data 28/02/2017 ai nn. 3364/2309; Registrato a Alessandria in data 28/02/2017 ai nn. 2228/1T; Iscritto/trascritto a Voghera in data 01/03/2017 ai nn. 1380/992; Annotazione presentata il 26.09.2018 al servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera R.P. 1085 R.G. 6595 - avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 25/07/2018 ai nn. 134 iscritto/trascritto a Voghera in data 13/08/2018 ai nn. 6136/4423; Atto diretto a rendere inefficace il fondo patrimoniale costituito in precedenza.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 695,39.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto corrispondono a 84.380 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non risulta una Certificazione Energetica dell'immobile

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

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

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] acquista da più persone **proprietario/i ante ventennio al 20/04/2004** . In forza di SCRITTURA PRIVATA - a rogito di Notaio OTTAVIO PILOTTI, in data 13/11/2002, ai nn. 79156/15256; registrato a Tortona, in data 03/12/2002, ai nn. 183/2V; trascritto a Voghera, in data 23/12/2002, ai nn. /7552 - 7553 - 7554 - 7555.

Note: Non è indicato il subalterno oggetto di pignoramento ma l'intero immobile nella sua originaria consistenza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] acquista da [REDACTED] dal 20/04/2004 al 28/10/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PILOTTI OTTAVIO, in data 20/04/2004, ai nn.



82627/16572; registrato a Tortona, in data 10/05/2004, ai nn. 647/1T; trascritto a Voghera, in data 12/05/2004, ai nn. 4348/3038.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/2 acquista da [REDACTED] [REDACTED] con sede in Pavia dal 28/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PILOTTI OTTAVIO, in data 28/10/2004, ai nn. 83933/17063; registrato a Tortona, in data 24/11/2004, ai nn. 1626/1T; trascritto a Voghera, in data 29/11/2004, ai nn. 10399/6909.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14 del 07.08.2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale in Piano di Recupero

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2003 al n. di prot. 4870

Rilascio in data 07/10/2003 al n. di prot. 07-10-2003

Abitabilità/agibilità in data 22/09/2004 al n. di prot. 5786

Numero pratica: 15 del 04.06.2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante alla C.E. nr. 14 del 2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2004 al n. di prot. 3529

Rilascio in data 15/06/2004 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra dichiarato si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.



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

Trattasi appartamento facente parte di un complesso condominiale denominato SPALTI 2 posto al secondo piano sito in Casei Gerola in via degli Spalti, 43/A posto nelle prime vicinanze del centro storico del paese

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Castelnuovo Scivia, via dante Alighieri, 14

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: 2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è composto da ingresso su disimpegno, una cucina abitabile con balcone, un servizio igienico e una camera da letto. Completa la proprietà una cantina al piano terra. L'appartamento dispone di un pavimento in grès, serramentio in legno, persiane in legno, porte interne in legno tamburato. Sono presenti tutte le utenze, compreso un condizionatore, l'appartamento dispone di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in alluminio.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, non è stato possibile reperire nessuna dichiarazione di conformità dell'impianto.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	tipologia: sottotraccia alimentazione: AUTONOMO CON CALDAIA condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, non è stato possibile reperire nessuna dichiarazione di conformità dell'impianto.



**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:**

Per la determinazione della superficie commerciale, prenderemo in considerazione le superfici lorde comprensive dei muri perimetrali oltre ai muri divisorii interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.S. - ABITAZIONE	superf. esterna lorda	56,00	1,00	56,00
P.S. - BALCONE	superf. esterna lorda	5,00	0,30	1,50
P. -1 - CANTINA	superf. esterna lorda	5,00	0,30	1,50
		<b>66,00</b>		<b>59,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pavia;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;  
Uffici del registro di Pavia;  
Ufficio tecnico di Casei Gerola.



**8.3 Valutazione corpi:****ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.S. - ABITAZIONE	56,00	€ 600,00	€ 33.600,00
P.S. - BALCONE	1,50	€ 600,00	€ 900,00
P. -1 - CANTINA	1,50	€ 600,00	€ 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.400,00
Valore corpo			€ 35.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	59,00	€ 35.400,00	€ 0,00

**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% )	€ 5.310,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 30.090,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
12-01-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom Enrico Greco**

