

ANDREA  
GAMONDO  
ARCHITETTO

Andrea Gamondo Architetto - via A. Gramsci 27A/2 - 15076 Ovada (AL) Tel. 014380233 - Cell. 3358402985 - email: gamondo@oikosatelier.it - P.I. 01503650089 CF. GMNDR60D24C158N

## Tribunale di Alessandria

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
**BANCA D'ALBA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA  
LANGHE E ROERO**  
contro:



N° Gen. Rep. 348/2018  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/04/2019 ore 10:45  
Giudice Delle Esecuzioni: dott. PIERLUIGI MELA

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta sul lato sud

Esperto alla stima: Arch. Andrea Gamondo  
Codice fiscale: GMNDR60D24C158N  
Studio in: Via Antonio Gramsci 27A - Ovada  
Telefono: 014380233  
Fax: 0143834812  
E-mail: gamondo@oikosatelier.it  
Pec: archandreagamondo@postacert.com

OIKOSATELIER  
ARCHITETTURA E URBANISTICA  
S O S T E N I B I L I



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Padana Ovest - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta su due lati

Corpo: Fabbricato residenziale e tettoia

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

████████████████████ foglio 12, particella 1333, indirizzo Via Padana Ovest, piano T-1-2, comune QUATTORDIO, categoria A/4, classe 1, consistenza 10.5

### 2. Stato di possesso

Bene: via Padana Ovest - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta su due lati

Corpo: Fabbricato residenziale e tettoia

Libero

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

Bene: via Padana Ovest - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta su due lati

Corpo: Fabbricato residenziale e tettoia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

### 4. Creditori Iscritti

Bene: via Padana Ovest - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta sul lato sud

Corpo: Fabbricato residenziale e tettoia

Creditori Iscritti: BANCA D'ALBA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE E ROERO

### 5. Comproprietari

Bene: via Padana Ovest - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta su due lati

Corpo: Fabbricato residenziale e tettoia

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

Bene: via Padana Ovest - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta su due lati

Corpo: Fabbricato residenziale e tettoia

Misure Penali: NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Padana Ovest - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta su due lati

Corpo: Fabbricato residenziale e tettoia

Continuità delle trascrizioni: SI

### 8. Prezzo

Bene: via Padana Ovest - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta su due lati

Prezzo da libero:

Beni in **Quattordio (AL)**  
Località/Frazione  
via Padana Ovest

### Lotto: 001 - Abitazione con annesso locale commerciale e tettoia aperta su due lati

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

Data di presentazione: 06-11-2018

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

Identificativo corpo: Fabbricato residenziale e tettoia.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Quattordio (AL) CAP: 15028, via Padana Ovest

#### Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 12, particella 1333, indirizzo Via Padana Ovest, piano T-1-2, comune Quattordio, categoria A/4, classe 1, consistenza 10,5

Confini (ordine antiorario): Foglio 12 - allegato A - mappali 1133, 526, 1293 - Foglio 12 - allegato B - mappale 459

Note: La situazione catastale attuale è riferita al bene prima dei lavori di ristrutturazione

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale;

note:

In relazione a quanto previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, non è possibile attestare la conformità, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata in catasto e relativa all'unità immobiliare urbana in oggetto, in quanto trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione con lavori, regolarmente autorizzati e non ancora ultimati, sospesi per decadenza del titolo abilitativo.

Ai fini della presente valutazione la regolarizzazione catastale non è necessaria e non influisce sulla valutazione del bene.

La regolarizzazione dovrà avvenire all'atto della conclusione dei lavori successivamente alla presentazione di una nuova richiesta di Permesso di Costruire.

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

L'immobile in oggetto è sito nel concentrico del Comune di Quattordio in zona immediatamente adiacente l'area del centro storico ed è la parte finale di un corpo di fabbrica, di origine agricola, che si sviluppa parallelamente alla strada provinciale (via Padana Ovest), con manica di larghezza regolare, adibito a residenza agricola.

La porzione di fabbricato pignorata è formata da:

- una palazzina residenziale di due piani fuori terra e sottotetto (non raggiungibile),
- una tettoia, aperta sul lato sud, di due piani.

Un ampio cortile, completamente cintato con una recinzione, circonda il fabbricato.

Al cortile si accede da un cancello che immette su un breve tratto di strada sterrata (che è completamente all'interno della proprietà), unico accesso sulla Via Padana Ovest (vedi figura 1).

L'accesso alla viabilità ordinaria è attualmente libero da recinzione.

Si deve segnalare che:

- a) il tratto di strada sterrata di cui sopra è utilizzato anche dalla [redacted] per l'accesso ad un'area (una piccola porzione dell'attuale mappale 459) dove è installato un impianto di distribuzione gas, a servizio della proprietà dello stesso mappale 459, che la stessa [redacted] gestisce,
- b) dalla ricerca fatta (anche presso gli uffici della [redacted]) non risulta essere presente alcun atto o scrittura privata regolarmente trascritta che imponga una servitù di passaggio tubature del gas e servitù di passaggio carrabile sul mappale 1333 o sui precedenti mappali 524 e/o 525 che lo hanno generato,
- c) il passaggio di mezzi e uomini [redacted] si protrae ormai dagli anni settanta (circa il 1975).







Note generali impianti: Il fabbricato è in fase di ristrutturazione e i lavori sono interrotti e non sono presenti impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è calcolata misurando la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. equivalente
Parte residenziale	sup lorda di pavimento	157,00	1,00	157,00
Parte commerciale e depositi	sup lorda di pavimento	394,00	1,00	394,00
Parte a negozio	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
		<b>669,00</b>		<b>669,00</b>

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2018

Zona: Quattordio

Tipo di destinazione: Residenziale/commerciale

Tipologia: Abitazioni civili/negozio/magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min. (€/m<sup>2</sup>): 650-430

Valore di mercato max (€/m<sup>2</sup>): 900-510

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la stima dell'immobile utilizzo il sistema di "MARKET APPROACH" (a supporto si è utilizzato il calcolo del valore di ricostruzione con l'applicazione del coefficiente di vetustà)

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Quattordio

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria

Ufficio tecnico di Quattordio

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m<sup>2</sup>):

Secondo la Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2018-1) il valore di mercato preso a riferimento è:

Categoria Residenziale

- Abitazioni civili in condizioni di conservazione normale: da € 650,00 al m<sup>2</sup> a € 900,00 al m<sup>2</sup>

Categoria Commerciale

- Magazzini in condizioni di conservazione normale: da € 430,00 al m<sup>2</sup> a € 510,00 al m<sup>2</sup>

### 8.3. Valutazione corpi:

#### Fabbricato residenziale e tettoia. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

€ 287.200,00.

Il bene oggetto di perizia è in fase di ristrutturazione con i lavori interrotti.

I lavori eseguiti sono:

- demolizione ricostruzione completa in struttura in c.a. della parte ovest (ex fienile, ex magazzini),
- ristrutturazione parziale della parte a prevalente uso residenziale ad est.

Le condizioni attuali sono:

- la parte a deposito (ex fienile) è completata al 90%,
- la parte a negozio (ex magazzini) è completata al 50%,
- la parte a prevalente uso residenziale è completata al 15%.

L'analisi della struttura allo stato attuale consente queste valutazioni:

- la parte a deposito è da considerare nuova ed è una semplice struttura in c.a. nuda con copertura a capanna, senza impianti: è lecito, quindi, valutare l'immobile -anche dopo attente analisi di carattere estimativo che prendono in considerazione il calcolo del valore di ricostruzione- con un costo al m<sup>2</sup> pari a 300,00 euro
- la parte adibita negozio (ex magazzini) è anch'essa da considerare nuova. Sebbene sia prevista con rifiniture delle pareti e completata con impianti, allo stato attuale sono state realizzate unicamente le strutture per pareri e soffitti in cartongesso: è lecito, quindi, valutare l'immobile -











