
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **214/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - villetta indipendente

Esperto alla stima: Geom Enrico Greco
Codice fiscale: GRCNRC82M24A182T
Studio in: p.zza G. Verdi 4A - Sale (AL)
Telefono: 0131/847049
Fax: 0131/845340
Email: info.geocorporation@gmail.com
Pec: enrico.greco@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA VILLALVERNIA, 11 - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 1 - villetta indipendente

Corpo: VILLETTA INDIPEDENTE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 9, particella 283, subalterno 1, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VILLALVERNIA, 5, piano S1-T-1, comune CAREZZANO, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 236 mq, rendita € 444,15

foglio 9, particella 283, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VILLALVERNIA, 5, comune CAREZZANO, categoria C/7, classe U, consistenza 55, superficie 56, rendita € 27,84

sezione censuaria CAREZZANO foglio 9, particella 283, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.050

2. Stato di possesso

Bene: VIA VILLALVERNIA, 11 - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 1 - villetta indipendente

Corpo: VILLETTA INDIPEDENTE

Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VILLALVERNIA, 11 - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 1 - villetta indipendente

Corpo: VILLETTA INDIPEDENTE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VILLALVERNIA, 11 - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 1 - villetta indipendente

Corpo: VILLETTA INDIPEDENTE

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI

5 Comproprietari

.

Beni: VIA VILLALVERNIA, 11 - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 1 - villetta indipendente



Corpo: VILLETTA INDIPEDENTE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA VILLALVERNIA, 11 - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 1 - villetta indipendente

Corpo: VILLETTA INDIPEDENTE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VILLALVERNIA, 11 - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 1 - villetta indipendente

Corpo: VILLETTA INDIPEDENTE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA VILLALVERNIA, 11 - Carezzano (AL) - 15051

Lotto: 1 - villetta indipendente

Valore complessivo intero: € 157.000,00



Beni in **Carezzano (AL)**
Località/Frazione
VIA VILLALVERNIA, 11

Lotto: 1 - villetta indipendente

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

Data di presentazione: 14-07-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **VILLETTA INDIPEDENTE.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA VILLALVERNIA, 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Villalvernia, 11 - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 9, particella 283, subalterno 1, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VILLALVERNIA, 5, piano S1-T-1, comune CAREZZANO, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 236 mq, rendita € 444,15
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2014 Pratica n.AL0041147 in atti dal 26/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13788.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2006 Pratica n.AL0221585 in atti dal 12/12/2006 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 29139.1/2006) VARIAZIONE del 11/12/2006 Pratica n. AL0219423 in atti dal 11/12/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 28816.1/2006) VARIAZIONE del 05/03/2002 Pratica n. 59873 in atti dal 07/03/2002 ATTR. SUB. PER DOCFA IS 56364/02 (n. 56364.1/2002)

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 489, mappale 551 e altro foglio di mappa

Note: Erroneamente nella visura catastale è stato indicato un numero civico errato. Il numero civico corretto è 11 e non 5 come rappresentato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 9, particella 283, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VILLALVERNIA, 5, comune CAREZZANO, categoria C/7, classe U, consistenza 55, superficie 56, rendita € 27,84

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2014 Pratica n. AL0041148 in atti dal 26/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13789.1/2014) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2002 Pratica n. 61399 in atti dal 08/03/2002 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 1314.1/2002) - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/03/2002 Pratica n. 59907 in atti dal 07/03/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 432.1/2002)

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 489, mappale 551 e altro foglio di mappa



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria

CAREZZANO, foglio 9, particella 283, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.050

Derivante da: - Tipo Mappale del 07/03/2002 Pratica n. 56357 in atti dal 07/03/2002 (n. 838.1/2002) derivante dal raggruppamento della particelle 282, 283 e 284 - Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 489, mappale 551 e altro foglio di mappa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di pignoramento è disposto da un piano cantina, un piano terra e un piano primo. In sostanza, tre piani di cui due fuori terra. Il piano terra e il piano primo vengono rappresentati dalle planimetrie catastali come un'unica abitazione di cui al piano terra la zona giorno e al piano primo la zona notte, indicati in un'unica planimetria con il subalterno 1. In realtà, durante il sopralluogo, si evince che il fabbricato viene rappresentato come due piani completamente autonomi con zona giorno, zona notte e accesso indipendente da una scala interna. Per poter rendere indipendenti queste due unità è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione e demolizione di pareti divisorie. Si precisa inoltre che per rendere possibile questa divisione, il vano scala è stato spostato e portato all'ingresso dell'abitazione. Va precisato inoltre che al piano terra e al piano primo, al di fuori della sagoma a forma rettangolare del fabbricato, è rappresentato in planimetria un ripostiglio al piano terra e un bagno al piano primo. In realtà in entrambi i piani è presente sul posto un porticato al piano terra e un terrazzo al piano primo. Per quanto riguarda le pertinenze esterne, rappresentate con il sub. 2, sul posto si evidenziano tre strutture in legno aperte adibite a tettoia per ricovero mezzi o attrezzi, mentre in planimetria viene rappresentata un'unica struttura adibita a tettoia.

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni Diversa distribuzione di sagoma Diversa distribuzione di prospetti.

TIPO MAPPALE: € 3.000,00

DOCFA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note: Dalle visure storiche, per quanto riguarda la pertinenza esterna censita con il sub. 2, risulta esserci un tipo mappale redatto nell'anno 2002. Le pratiche edilizie depositate al Comune di Carezzano non prevedono per quell'annata una Concessione per la redazione di una pertinenza esterna. Presumibilmente è stato creato un sub. 2 al fabbricato, senza avere autorizzazione comunale. Va precisato che prima di ogni operazione catastale, va regolarizzata la parte comunale previo appuntamento con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Carezzano per visionare i Permessi Comunali depositati. Una volta appurata la regolarità comunale si può procedere con la sistemazione catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per essere correttamente accastata l'abitazione, considerata la presenza di due cucine, devono esserci tre subalterni, un sub.1 per l'unità al piano terra, censita come A/2, un sub. 2 per l'unità al piano primo, censita sempre come A/2 ed eventualmente, qualora fosse tutto regolare anche a livello comunale, un sub. 3 censito come categoria C per la pertinenza esterna. Per quanto sopra dichiarato NON si dichiara la conformità catastale dell'immobile.

Note generali: Si precisa che attualmente il sub. 3 della particella 283 foglio 9 identifica la corte comune ai subalterni 1 e 2 sopra descritti ed è censito a catasto fabbricati quale bene comune non censibile.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato a Carezzano, un piccolo paese situato sulle colline alla destra del torrente scrivina. Carezzano è un Comune del Piemonte situato sulle colline tortonesi e nelle prime vicinanze della cittadina denominata Tortona, che ad oggi possiede 434 abitanti (dato ISTAT del 2017).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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 [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 22/10/2021 ai nn. 1227; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/12/2021 ai nn. 4184/458; Importo ipoteca: € 195.000; Importo capitale: € 171.065,36.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa / riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI contro [REDACTED], Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 02/02/2022 ai nn. 2143/122; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/02/2022 ai nn. 319/27; Importo ipoteca: € 409.425,70; Importo capitale: € 204.712,85.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Alessandria in data 12/08/2022 ai nn. 3534 iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/09/2022 ai nn. 3183/2321.

Dati precedenti relativi ai corpi: VILLETTA INDIPEDENTE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di villetta indipendente.



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: non ci sono millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per quanto riguarda le barriere architettoniche è stata depositata una dichiarazione da parte del Tecnico, dove si evince l'adattabilità al fabbricato. Tale documento è allegato alla pratica del 2006.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il CDU richiesto dallo scrivente prevede per il mapale in questione un'area ricadente nella classe IIb di pericolosità geomorfologica

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il fabbricato è sprovvisto di Certificazione Energetica.

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: All' [redacted] quota di proprietà 1/1 è pervenuta da [redacted] [redacted] proprietario/i ante ventennio al 22/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Esposito Vincenzo, in data 21/03/2002, ai nn. 233115/22247; trascritto a Alessandria, in data 04/04/2002, ai nn. 1119/828.

Titolare/Proprietario: A [redacted] per la quota di nuda proprietà di 1/1 e a [redacted] per l'usufrutto di 1/1 è pervenuta da [redacted] dal 22/12/2006 al 16/05/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio BAILO Gianluigi, in data 22/12/2006, ai nn. 118229/16928; trascritto a Alessandria, in data 28/12/2006, ai nn. 5283/3415.

Titolare/Proprietario: A [redacted] l'intera quota è pervenuta da [redacted] per la nuda proprietà di 1/1 e da [redacted] per il diritto di usufrutto 1/1 dal 16/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 16/05/2017, ai nn. 572; trascritto a Alessandria, in data 04/10/2017, ai nn. 2729/1951.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 04

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE MURETTO DI RECINZIONE CON SOPRASTANTE RETE METALLICA E LASTRE CEMENTO PREFABBRICATE E DI TETTOIA APERTA DA TRE LATI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/10/1978 al n. di prot. 430

Rilascio in data 22/03/1979 al n. di prot.

NOTE: Il Tecnico Comunale fa presente che la pratica è priva di inizio lavori, fine lavori, agibilità ed è difforme dallo stato di fatto rappresentato a catasto. Occorre eseguire sanatoria edilizia.



Numero pratica: 28

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RIDISTRIBUZIONE INTERNA E DI PROSPETTO CON MODIFICA DELLA SAGOMA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO ED ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO.

Oggetto: ristrutturazione interna

Presentazione in data 29/12/2006 al n. di prot. 1424

NOTE: Alla presente domanda sono allegati le tavole grafiche, una relazione tecnica, una dichiarazione ai sensi dell'art.8 sul convogliamento delle scarichi alla pubblica fognatura ed infine una dichiarazione di conformità sulle barriere architettoniche, una dichiarazione ai sensi della Legge 46/90 sugli impianti elettrici e una dichiarazione ai sensi della Legge 10/91 dove veniva evidenziato che il fabbricato ha rilevanza ai fini energetici e che tale documento sarebbe stato prodotto e presentato prima della richiesta di agibilità. Il Tecnico Comunale ha precisato che il certificato di agibilità non è mai stato prodotto.

Numero pratica: 18

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA D.I.A. N. 1424 DEL 29/12/2006 E OPERE DI COMPLETAMENTO

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/2009 al n. di prot.

NOTE: Alla domanda sono presenti tavole grafiche, relazione tecnica asseverata dal Tecnico, copia della Legge 10 sul contenimento energetico, dichiarazione ASL datata 26.01.2007 dove si evidenzia un parere favorevole sul fabbricato dal punto di vista igienico sanitario.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni con verifica di concessione su nuova unità abitativa al piano primo, eventuale demolizione o adeguamento alle normative previste dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 52 - PERTINENZE) per i corpi di fabbricati presenti nel retro fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Permesso di Costruire in sanatoria

Permesso di Costruire in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Lo scrivente precisa che dai permessi comunali non si evince una pratica edilizia che va a sottolineare la presenza di due unità immobiliari con pagamento dei diritti. La pratica del 2006 e la variante del 2009 prevedono la ridistribuzione interna e di prospetto dell'unità immobiliare, senza considerare e precisare che il fabbricato avrebbe subito un cambio d'uso sostanziale che prevede la realizzazione di una nuova unità abitativa al piano primo. Si riscontra inoltre la mancanza di agibilità, sia per l'abitazione al piano terra che per quella al piano primo. Occorre necessariamente discutere con il Tecnico Comunale su come affrontare la pratica di sanatoria. Per quanto riguarda le pertinenze esterne, sono normate dall'art. 22 lettera O) che si cita qui sotto : - o) Costruzione di pertinenze così come definite all'art. 52 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 52. Le caratteristiche che può assumere una pertinenza esterna sono le seguenti : - superficie coperta: non dovrà eccedere il 40% della superficie coperta esistente del fabbricato principale, fermo restando che 30 mq. sono comunque consentiti; - altezza massima della costruzione: H = m. 3,00; - distanza minima delle costruzioni dal confine: Dc = come indicato all'art. 46; - distanza minima delle



costruzioni dal ciglio o confine stradale: Ds = nelle aree a capacità insediativa esaurita come prescritto all'art. 20, lettera g); nelle aree agricole come prescritto all'art. 15, comma 8°; - distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e le costruzioni diverse da quelle del quale la costruzione e' pertinenza: come indicato all'art. 48; Tutto questo per ribadire che qual'ora le pertinenze esterne non rispecchiano tali parametri, occorre necessariamente provvedere alla loro demolizione.

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

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree residenziali (B2) - Aree residenziali di completamento con edificazione di tipo estensivo -
Norme tecniche di attuazione:	art. 22 delle Norme di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq.;
Rapporto di copertura:	70%
Altezza massima ammessa:	quella dell'edificio principale in caso di ampliamento e m. 8,50 in caso di sopraelevazione
Volume massimo ammesso:	non indicato nelle Norme
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Modesti ampliamenti delle abitazioni, inferiore ai 15 mq., e limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovv
Altro:	Considerato il fatto che l'abitazione è sprovvista di box auto e considerato le pertinenze esterne presenti, lo scrivente fa presente che i punti N) e O) delle Norme prevedono quanto segue : - N) Costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne e' sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad essa inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 46



	e 50. - O) Costruzione di pertinenze così come definite all'art. 52 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 52.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall' art. 20 delle presenti norme. In merito ad eventuali future modifiche di sagoma del fabbricato, lo scrivente precisa che va preso in considerazione il punto F) delle Norme, qui sotto citato : F) Variazioni di destinazione d'uso che non comportino variazioni della sagoma esterna degli edifici. Tale intervento e" ammesso su qualsiasi edificio esistente purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico.

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

L'immobile oggetto di perizia è una villetta indipendente, situata all'ingresso del paese di Carezzano, nelle prime vicinanze del caratteristico centro storico. Si trova in via Villalvernia, 11. Una villetta in pieno stile Liberty, due piani fuori terra e uno interrato, libera su quattro lati con giardino esclusivo e nessun passaggio gravato da terzi. Un cancelletto pedonale e un cancello carraio portano all'ingresso della villa che si trova dislocata all'incirca a metà del lotto. E' caratterizzata da una zoccolatura bucciardata in cemento grezzo che delinea ogni prospetto del fabbricato, mentre le facciate sono divise da un piano terra rivestito con piastrelle in cemento e un piano primo intonato al civile, dove ogni finestra o porta finestra è stata realizzata con una modanatura in vecchio stile in cemento liscio, che ne caratterizza l'abbellimento e la valorizzazione della facciata. Il piano terra è composto da un vano scala dislocato subito all'ingresso che accede alla seconda unità presente al piano primo, un soggiorno e cucina open space, un ampio servizio igienico, due camere da letto e un porticato lungo come tutto il perimetro del fabbricato. Al piano primo è presente una situazione molto simile a quella del piano terra. Una volta raggiunto il piano primo troviamo un pre- ingresso con un'apertura che da luce al vano scala a cui si accede ad un ampio balcone con manufatti in cemento, in bella vista sulla facciata principale del fabbricato, sostenuto da blocchi in cemento decorati che nell'insieme hanno funzione di riparo all'ingresso della porta principale. Una volta entrati troviamo un soggiorno cucina open space, un bagno e due camere da letto. Come per il piano terra, anche il piano primo è provvisto di terrazzo coperto, lungo come tutto il perimetro della facciata retrostante il fabbricato. Il piano cantina non è stato possibile visionarlo in quanto accessibile solo dall'esterno mediante una scala, che il giorno del sopralluogo era completamente coperta da lastroni in alluminio che coprivano la medesima ed evitavano infiltrazioni di acqua piovana.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via Villalvernia, 11 - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

██████████ Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.208,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67



L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 11; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra ml. 3,06 - piano primo ml. 3,13

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Internamente entrambi i piani abitativi sono caratterizzati da una pavimentazione in ceramica a forma di rombo, simil cotto, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, l'impianto elettrico presente è sottotraccia, il riscaldamento è autonomo ma al momento del sopralluogo non era presente la caldaia, non erano presenti tantomeno i radiatori in quanto l'occupante utilizza solo il piano terra, scaldandosi con una stufa a pellet, mentre per l'acqua calda fa uso di boiler elettrico. I serramenti sono in PVC doppio vetro di colore bianco, in contrasto con lo stile del fabbricato, mentre le porte interne sono in legno cieche e tamburate. La scala che porta l'accesso ai due piani è stata realizzata in muratura e rivestita con piastrelle in ceramica a forma rettangolare e di colore simile alla pavimentazione del piano terra per non creare contrasto. Per quanto riguarda l'esterno, il passaggio pedonale e carraio possiedono una pavimentazione in cemento liscio, da rivedere, separati tra loro da un'aiuola di verde e piccole piante. Il retro fabbricato invece è cosparso di ghiaia e prato. Sul lato fabbricato si evidenzia anche un pozzo, presumibilmente funzionante, anch'esso in pieno stile del fabbricato, presente all'interno di una sorta di piccola casetta con manufatti in cemento.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo
Note	al momento del sopralluogo l'abitazione era sprovvista di caldaia, il riscaldamento del piano occupato avveniva tramite stufa a pellet e per l'acqua calda ci si avvale del boiler elettrico.

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 consistenza sono state effettuate in sito delle misurazioni. La valutazione del bene oggetto di pignoramento verrà calcolata tenendo in considerazione la muratura esterna lorda, calcolata al 100% per il piano terra e piano primo, per quanto riguarda la cantina verrà calcolata al 50%, il porticato al piano terra e il terrazzo al piano primo adiacenti all'abitazione verranno calcolati al 30%. Va precisato che la cantina al momento del sopralluogo era chiusa da lastre e non è stato possibile accedere, ne tantomeno effettuare documentazione fotografica. La valutazione complessiva del bene ha tenuto conto anche del sedime di proprietà calcolato al 10%. Lo scrivente precisa che non ha tenuto in considerazione i tre corpi di fabbrica presenti nel retro del fabbricato, in quanto realizzati con pali in legno con soprastanti lastre.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO TERRA	superf. esterna lorda	104,00	1,00	104,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	104,00	1,00	104,00
BALCONE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	4,00	0,30	1,20
TERRAZZO PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	20,00	0,30	6,00
PORTICATO PIANO TERRA	superf. esterna lorda	20,00	0,30	6,00
CANTINA PIANO INTERRATO	superf. esterna lorda	30,00	0,50	15,00
GIARDINO	superf. esterna lorda	926,00	0,10	92,60
		1.208,00		328,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: ANNO 2022 SEMESTRE 2

Zona: CAREZZANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 620



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 e sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Carezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tortona.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 197.280,00.

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 e sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione		Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE TERRA	PIANO	104,00	€ 600,00	€ 62.400,00
ABITAZIONE PRIMO	PIANO	104,00	€ 600,00	€ 62.400,00
BALCONE PRIMO	PIANO	1,20	€ 600,00	€ 720,00
TERRAZZO PRIMO	PIANO	6,00	€ 600,00	€ 3.600,00
PORTICATO TERRA	PIANO	6,00	€ 600,00	€ 3.600,00
CANTINA PIANO INTER- RATO		15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
GIARDINO		92,60	€ 600,00	€ 55.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 197.280,00
Valore corpo				€ 197.280,00
Valore Pertinenze				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 197.280,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 197.280,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
VILLETTA	Abitazione di tipo	328,80	€ 197.280,00	€ 197.280,00



INDIPEDENTE	civile [A2]			
-------------	-------------	--	--	--

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%) € 29.592,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 156.688,00

approssimato a € 157.000,00 (centocinquantasettemila,00)

Data generazione:
10-05-2023

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Greco

