
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **F-E MORTGAGES S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **244/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISABETTA BIANCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Mariano Ghio
Codice fiscale: GHIMRN55C30F965Q
Studio in: Via Zara 1 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 335 6780683
Email: marianoghio@libero.it
Pec: mariano.ghio@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Irmo Ferrari 34 - San Cristoforo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] foglio 5 particella 14 subalterno 1 graffato con la particella 18 subalterno 4, indirizzo Via Irmo Ferrari 34, piano T-1-2, comune H810, categoria A/3, classe U, consistenza vani 5, superficie mq. 119, rendita € 211,75

Corpo: B - Box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] foglio 5, particella 14, subalterno 3, indirizzo Via Irmo Ferrari 34, piano T, comune H810, categoria C/6 , classe 3, consistenza mq. 24, superficie mq. 27, rendita € 57,02

2. Stato di possesso

Bene: Via Irmo Ferrari 34 - San Cristoforo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Libero

Corpo: B - Box

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Irmo Ferrari 34 - San Cristoforo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Irmo Ferrari 34 - San Cristoforo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Creditori Iscritti: F-E MORTGAGES S.R.L., FINECOBANK SPA con sede in Milano, Banca Fin-Eco spa con sede in Milano, Banca Carige S.p.a. con sede in Genova

5. Comproprietari

Beni: Via Irmo Ferrari 34 - San Cristoforo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Comproprietari: nessuno

Corpo: B - Box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Irmo Ferrari 34 - San Cristoforo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: B - Box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Irmo Ferrari 34 - San Cristoforo (AL) - 15060

Lotto: 001

Corpo: A - Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Irmo Ferrari 34 - San Cristoforo (AL) - 15060

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 28.850,00

Beni in **San Cristoforo (AL)**
Via Irmo Ferrari 34

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Irmo Ferrari 34

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 5, particella 14, subalterno 1, graffato con il mapp. 18 sub. 4, indirizzo Via Irmo Ferrari 34, piano T-1-2, comune H810, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, superficie mq. 119, rendita € 211,75

Derivante da:

- variazione per ampliamento del 03/11/1989 - prot. AL0071474

Confini: via Ferrari, altra u.i. mapp.18, altra u.i. mapp. 14 sub. 3, mapp. 11 (vicolo privato)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Box.

Autorimessa [C6] sita in Via Irmo Ferrari 34

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 5, particella 14, subalterno 3, indirizzo Via Irmo Ferrari 34, piano T, comune H810, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 24, superficie mq 27, rendita € 57,02

Derivante da:

- variazione per ampliamento del 03/11/1989 - prot. AL0071474

Confini: mapp. 11 (vicolo privato), mapp. 14 sub. 1, mapp. 18 sub. 4, mapp. 15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

I beni sono ubicati in piccolo paese posto sulle prime propaggini dell'Appennino Piemontese.

Caratteristiche zona: in centro storico di scarso pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: la località è pressoché priva di attività commerciali con generi di prima necessità

Caratteristiche aree limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea per Ovada e Novi Ligure

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Cristoforo (AL), Via Irmo Ferrari 34

Libero

Identificativo corpo: B - Box

Autorimessa [C6] sito in San Cristoforo (AL), Via Irmo Ferrari 34

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di F-E MORTGAGES S.R.L. contro [REDACTED] notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Alessandria, in data 23/08/2024 al n. 4706 trascritto in data 23/09/2024 ai nn. 4147/3406.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione a favore di Banca Fin-Eco spa con sede in Milano contro [REDACTED] nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; a rogito di Not. Cassinelli Ernesto in data 17/05/2004 al n. 146791, iscritta in data 24/05/2024 ai nn. 2310/219; importo ipoteca: € 55.000,00; importo capitale: € 110.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di FINECOBANK SPA con sede in Milano contro [REDACTED]; emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Alessandria con sede Novi Ligure in data 07/07/2008 ai nn. 807/2008, trascritto in data 06/08/2008 ai nn. 4018/2755;

Note : richiedente Avv. Ricchetti Emilio c/o Avv. F. Perrone, via Bergamo 50, Alessandria.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banca Carige S.p.a. con sede in Genova contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 18/02/2015 al n. 961, iscritta in data 24/04/2015 ai nn. 1242/138; importo ipoteca: € 14.000,00; importo capitale: € 9.539,30;

Note: Richiedente Avv. Lamanna per Banca Carige S.P.A. - Genova - Piazza Dante 8/12.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio e B - Box

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Cristoforo (AL), Via Irmò Ferrari 34

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Cristoforo (AL), Via Irmò Ferrari 34

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Proprietario: A [REDACTED] da **Bellomo Costantino** nato a Napoli il 01/05/1950 (C.F.

BLLCTN50E01F839k) in forza di atto di compravendita, a rogito di Not. Cassinelli Ernesto , in data 17/05/2004 , ai nn. 146790/23766; trascritto in data 01/06/2004, ai nn. 2810/2022.

Proprietario: A **Bellomo Costantino** da **Bellomo Aurelio** nato a San Cristoforo il 08/08/1912 (C.F.

BLLRLA12M08H810Z) deceduto il 21/11/2000; denuncia di successione in data 21/05/2001, registrata ai nn. 8/903.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta il 25/11/2024 rg. 5173 rp. 4242 di tutti i beni di compendio dell'eredità.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio e B - Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

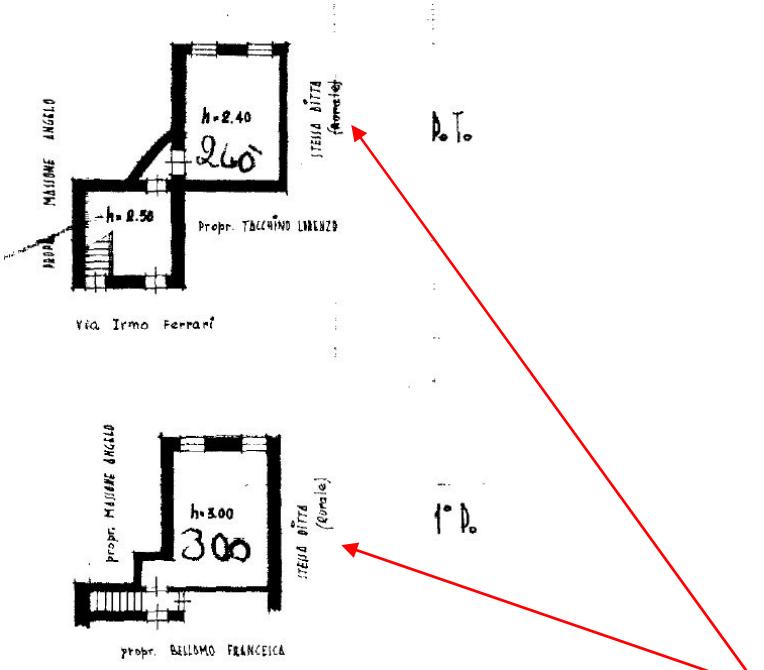
E' stato effettuato l'accesso agli atti amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cristoforo, con esito negativo.

7.1 Conformità edilizia:

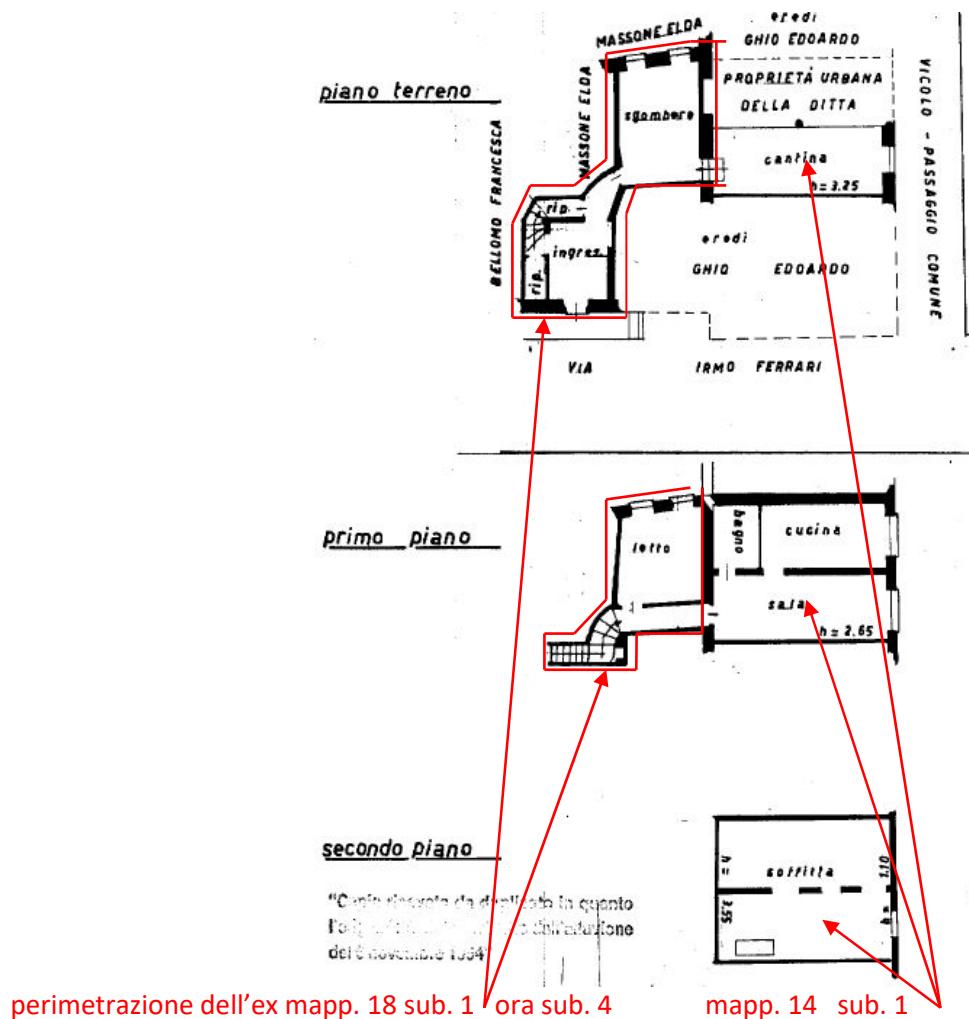
Al fine di ricercare dati per determinare la conformità edilizia sono state effettuate le seguenti ricerche:

- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari consultando il titolo di provenienza (atto del 17/05/2004; il Notaio Cassinelli, per quanto concerne la regolarità edilizia, si riferisce al 17 marzo 1985 (legge 47/85) come data dalla quale, in poi, non sono stati eseguiti interventi edilizi necessitanti di titoli;
- ipocatastali con ricerche di planimetrie attuali e storiche; le planimetrie catastali attuali, risalenti al 03/11/1989 , corrispondono allo stato dei luoghi; l'unica planimetria storica reperita riguarda l'alloggio composto da un piano terreno e primo, identificato a catasto con la particella 18 sub. 1, intestata a Bellomo Aurelio (dante causa di Bellomo Costantino); sia al piano terreno che primo, il confine a destra è definito come "stessa ditta", ovvero Bellomo Aurelio con, tra parentesi, la dicitura "fabbricato rurale"; questo confine è cartograficamente definito sia sulla mappa di impianto che attuale come mappale 14; si precisa che, all'epoca, i fabbricati rurali non avevano una corrispondenza con il Catasto Fabbricati ovvero non vi era una planimetria catastale dell'immobile pertanto in mancanza di elementi probatori non è dato sapere la conformazione interna e la destinazione d'uso di questo bene;

di seguito si riportano le immagini delle planimetrie;



dicitura - stessa ditta "rurale" (mapp. 14)
planimetria storica del mapp. 18 sub. 1 datata 01/01/1972



perimetrazione dell'ex mapp. 18 sub. 1 ora sub. 4

mapp. 14 sub. 1

planimetria attuale dell'alloggio mapp. 18 sub. 4 graffato con il mapp. 14 sub. 1 datata 03/11/1989

Dal confronto tra la planimetria storica e quella attuale si nota una divergenza di perimetrazione dovuta, probabilmente, ad una errata rappresentazione grafica del tecnico.

Opere da sanare

Per quanto concerne la porzione di alloggio di cui al mapp. 18 sub. 4 si rileva, per confronto, un diverso posizionamento della scala, la realizzazione di due ripostigli, il collegamento con la cantina al piano terreno ed, al piano primo, con l'alloggio (mapp. 14 sub. 1).

Per quanto concerne il mapp. 14 sub. 1 (porzione di alloggio) e sub. 3 (box), come predetto, non è possibile determinare la precedente destinazione d'uso per cui i successivi costi per la regolarizzazione sono stimati e da concordarsi con il competente ufficio comunale.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire a sanatoria

Sanzione e oneri, diritti di segreteria comunali, spese tecniche, oneri fiscali: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Box

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art. 21

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Alloggio

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Box



dal passaggio comune

Trattasi di unità immobiliare, ubicata nel centro storico di San Cristoforo, così composta:

- al piano terreno: ingresso, due piccoli ripostigli, locale di sgombero, cantina e scala di accesso al piano primo;
- al piano primo: corridoio, camera, sala, cucina e bagno;
- al piano secondo: soffitta accessibile con piccola botola.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **197,00**

E' posto al piano: T-1°-2°

L'edificio è stato costruito presumibilmente agli inizi del '900

L'unità immobiliare ha un'altezza, al piano primo, di ml. 2,65;

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

Condizioni generali dell'immobile:

All'esame visivo il bene si presenta in "non buono" stato di manutenzione salvo alcuni rifacimenti delle pavimentazioni e serramenti.

Al piano terreno le pareti presentano efflorescenze dovute all'umidità di risalita

L'accesso principale (solo la porta di ingresso) avviene dalla via Irmo Ferrari mentre l'alloggio affaccia su un piccolo passaggio carraio, definito al Catasto Terreni come "corte" senza intestati ed identificato con il mappale 11 e su un'altra proprietà.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale:

legno
condizioni: **non verificabile**

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni**
condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**
materiale: **alluminio**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio**
condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente al locale di sgombero e alla camera al p. primo

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**
materiale: **legno vetro semplice**
protezione: **tapparelle**
condizioni: **mediocri**
Riferito limitatamente alla cucina e sala

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale:
legno tamburato
condizioni: **mediocri**

Pareti esterne materiale: **muratura**
rivestimento: **intonaco non tinteggiato**
condizioni: **sufficienti**
E' visibile solo la porzione che prospetta sulla passaggio comune

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di grès**
condizioni: **normali**
Riferito solo ad alcuni locali

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: normali ma di foggia vetusta
Riferito limitatamente ad alcuni locali

Impianti:

Gas tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
condizioni: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **non verificabili**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	generatore di calore a metano

Le superfici sono state calcolate al lordo delle murature esterne.

Ai locali sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione in base alla loro destinazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio al p.t.	superf. esterna lorda	46,00	0,80	36,80
alloggio al p.1°	superf. esterna lorda	76,00	1,00	76,00
cantina al p.t.	superf. esterna lorda	25,00	0,40	10,00
soffitta al p.2°	superf. esterna lorda	50,00	0,10	5,00
		197,00		127,80

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Box**



Trattasi di box con accesso dal passaggio comune di cui al mapp. 11.

Pur avendo una porta sufficientemente ampia il parcheggio di autoveicoli può essere difficoltoso.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: terreno

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni**

condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**

materiale: **ferro**

condizioni: **da normalizzare**

Rivestimento materiale: **intonaco di cemento**

condizioni: **normali**

La superficie è stata calcolata al lordo delle murature esterne.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. esterna linda	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

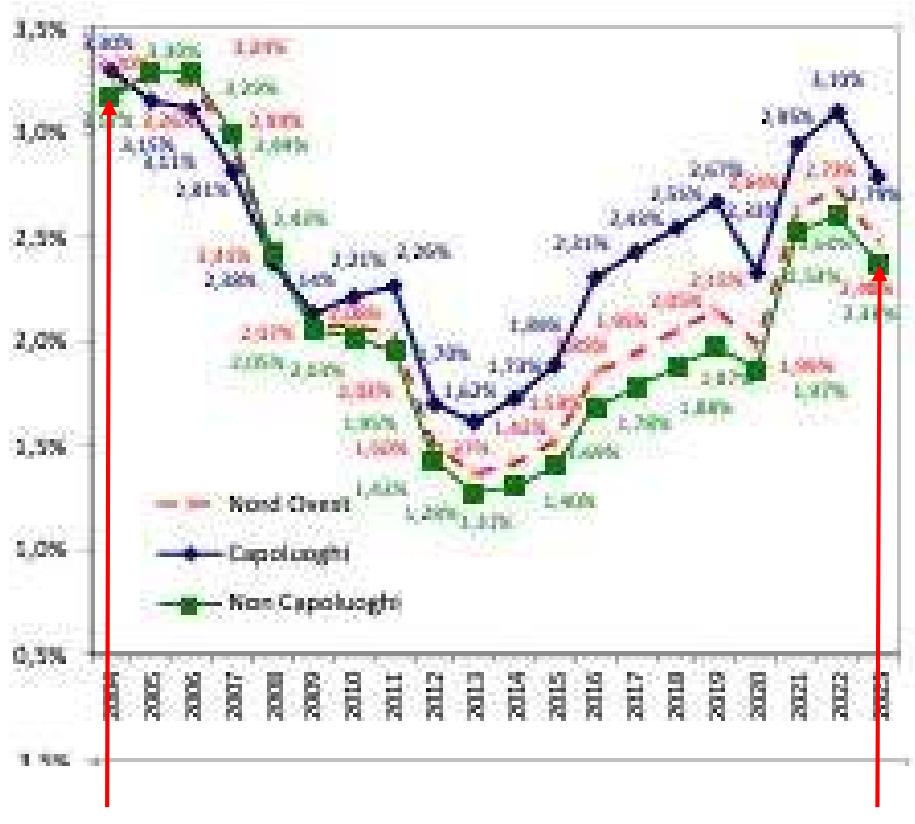
La stima dei beni in oggetto dovrebbe essere condotta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di cui agli standard di valutazione internazionale.

Il metodo da utilizzarsi è l'MCA (Marker Comparision Approach) che compara lo stesso bene ad altri immobili (*detti comparabili*) il più possibile simili tra loro ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

La limitazione connaturata di questo metodo, come nel caso della presente valutazione, deriva da modesti dati (prezzi di vendita – superfici – finiture – ecc..) negli atti di compravendita (cosa praticamente impossibile per mancanza di dati).

La discrasia rilevabile nella successiva determinazione del valore attuale è riferibile al periodo di acquisto dei beni (anno 2004) ed al prezzo pattuito.

Per la comprensione di questa anomalia occorre far riferimento al successivo grafico tratto dalle pubblicazioni OMI.



anno 2004

anno 2023

La linea verde (non capoluoghi) rappresenta l'andamento dei volumi di scambio residenziali e la susseguente "dinamicità del mercato" quale presupposto per aumento/decremento delle valutazioni degli immobili.

Così l'OMI interpreta il grafico precedente: *“..Può essere utile ricorrere agli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, tra il 2005 ed il 2006 (ultimo anno di incremento)..”*

Dalle ricerche effettuate sul sito web “Il borsino immobiliare. it” la zona in oggetto viene indicata con “dinamicità di mercato” bassa.

Infatti le proposte di vendita di immobili sono esigue.

L'alloggio ed il box vengono posti in vendita in un unico corpo ritenendo ciò possa facilitare l'alienazione dei beni.

8.2 Fonti di informazione

- OMI, Il Borsino Immobiliare.it, altri siti specializzati nelle vendite
- Agenzie Immobiliari della zona che, a parere dello scrivente, hanno realmente il “polso” del mercato

8.3 Valutazione corpi:

A - Alloggio. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio al p.t.	36,80	€ 250,00	€ 9.200,00
alloggio al p.1°	76,00	€ 250,00	€ 19.000,00
cantina al p.t.	10,00	€ 250,00	€ 2.500,00

soffitta al p.2° 5,00 € 250,00 € 1.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 34.250,00

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	27,00	€ 250,00	€ 6.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Alloggio	Abitazione di tipo economico [A3]	127,80	€ 34.250,00	€ 34.250,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 6.750,00	€ 6.750,00

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%)	-€ 6.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	-€ 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 28.850,00**

Allegati:

documentazione fotografica
planimetrie catastali attuali
planimetria catastale del 1972

Data generazione:
21-01-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Mariano Ghio

