
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MARTE SPV SRL**

contro: /

N° Gen. Rep. **156/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE**

Esperto alla stima: Geom. Katia Adele Franco
Codice fiscale: FRNKDL72P62L304I
Studio in: Piazza G. Verdi 4A - AL Sale
Telefono: 338.4080505
Email: geom.katiafranco@gmail.com
Pec: katiaadele.franco@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Cavour - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

/ nata a /- c.f. / , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 5, particella 163, subalterno 5, scheda catastale Presente, indirizzo via Camillo Cavour 19, piano T-1, comune Sant'Agata Fossili, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie 115 mq, rendita € 224,40

foglio 5, particella 163, subalterno 6, scheda catastale Presente, indirizzo via Camillo Cavour 19/A, piano T, comune Sant'Agata Fossili, categoria C/6, classe U, consistenza mq.37, superficie 42 mq, rendita € 61,15

foglio 5, particella 457, subalterno 2, scheda catastale non presente, indirizzo via Camillo Cavour , piano T, comune Sant'Agata Fossili, categoria Partita A - CORTE

2. Stato di possesso

Bene: via Cavour - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cavour - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cavour - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, MARTE SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: via Cavour - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cavour - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cavour - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cavour - Sant'agata Fossili (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Valore complessivo intero: 39.414,75

Beni in **Sant'agata Fossili (AL)**
Località/Frazione
via Cavour

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

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

Data di presentazione: 13-05-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Cavour

Quota e tipologia del diritto

1/1 di / - Piena proprietà

Cod. Fiscale: / - Residenza: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: / nata a / - c.f. / proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 5, particella 163, subalterno 5, scheda catastale Presente, indirizzo via Camillo Cavour 19, piano T-1, comune Sant'Agata Fossili, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie 115 mq, rendita € 224,40

Derivante da: variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie - variazione del 23/10/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione prot. n.

B034898.1/1997 - variazione del 02/08/1998 altre variazioni prot. n.500012/1998 - Derivante dalla partita n.69

Confini: da nord ed in senso orario, particella 457/2,611, 166, via Cavour, restante particella 163 e 457/1 del foglio 5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione / nata a / il / - c.f. / , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 5, particella 163, subalterno 6, scheda catastale Presente, indirizzo via Camillo Cavour 19/A, piano T, comune Sant'Agata Fossili, categoria C/6, classe U, consistenza mq.37, superficie 42 mq, rendita € 61,15

Derivante da: variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie - variazione del 23/10/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione prot. n.

B034898.1/1997 - variazione del 02/08/1998 altre variazioni prot. n.300012/1998 - Derivante dalla partita n.69

Confini: Da nord ed in senso orario, particella 457/2, 611, 166 via Cavour, 163/5 del foglio 5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: NESSUNA, foglio 5, particella 457, subalterno 2, scheda catastale non presente, indirizzo via Camillo Cavour , piano T, comune Sant'Agata Fossili, categoria Part A - CORTE

Derivante da: Frazionamento di area urbana con elaborato planimetrico prot. n.AL0078815 del 14/06/2016 - variazione del 02/08/1988 n.12.1/1988 - catasto terreni variazione d'ufficio del 30/03/1989 n.4.1/1989 - derivante alla particella 457 Fabbricato Rurale di superficie comples-

siva mq.140 partita 638 intestata a
foglio 5)

Confini: da nord ed in senso orario, particella 475, 611, 163/6, 163/5 457/1 del foglio 5

Note: Non è stata creata al catasto fabbricati l'area urbana di mi mq.57 corrispondente alla particella 457/2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La particella 457 sub. 2 è priva di ditta in quanto non è stata creata l'area urbana con categoria F/1 di superficie mq.57

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Redazione di planimetria dell'area in oggetto e compilazione modello DOCFA

DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che le planimetrie presenti in banca dati relative ai sub. 5 e 6 corrispondono allo stato dei luoghi, la conformità catastale non è riscontrata per la sola particella 457 sub.2, in quanto priva di ditta e di categoria (F1)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Sant'Agata Fossili è un comune italiano di 363 abitanti della provincia di Alessandria in Piemonte, che si trova sulle colline del tortonese nel preappennino ligure-piemontese. Il fabbricato oggetto di pignoramento si trova nel centro storico del paese con accesso pedonale e carraio dalla via Cavour, esso offre servizi di prima necessità ed è posizionato a pochi km da Tortona.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro / ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Notaio SOLIMENA Federico ai nn. 44717/15735; Iscritto/trascritto a Tortona ai nn. 3373/614; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; Note: DEBITORE NON DATORE : / nato in / il / .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro / ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di TRIBUNALE DI TORTONA in data 02/03/2011 ai nn. 215 iscritto/trascritto a Tortona in data 05/05/2011 ai nn. 1618/1169.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MARTE SPV SRL contro / ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Genova in data 31/05/2024 ai nn. 5233 iscritto/trascritto a Tortona in data 03/06/2024 ai nn. 1897/1539.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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: / per la prop. di 1/2 e / per la prop. di 1/2 acquistano da /

proprietario/i ante ventennio al 05/08/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ESPOSTITO Vincenzo, in data 01/09/1988, ai nn. 8835/8731; trascritto a Tortona, in data 24/09/1988, ai nn. 2943/2223.

Note: Nel rogito è specificato che l'immobile ha diritto ad attingere acqua dal pozzo facente parte del mappale 166 del foglio 5

Titolare/Proprietario: / acquista l'intera proprietà da /

prop. per
1/2 e / prop. per 1/2 dal 05/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SOLIMENA Federico, in data

05/08/2008, ai nn. 44716/15734; trascritto a Tortona, in data 08/08/2008, ai nn. 3372/2343.

Note: Nel rogito è specificato che l'immobile ha diritto ad attingere acqua dal pozzo facente parte del mappale 166 del foglio 5

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 826

Intestazione: /

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione ponteggio per opere di intonacatura esterna

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/08/1989 al n. di prot. 826
 Rilascio in data 07/08/1989 al n. di prot. 826

Numero pratica: 11/91

Intestazione: /

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento pavimenti, sostituzione serramenti, servizi igienici, rifacimento intonaco, tinteggiatura esterna

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/04/1991 al n. di prot. 607

Rilascio in data 14/06/1991 al n. di prot. 11

Numero pratica: 02/92

Intestazione: /

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solai, scala esterna, costruzione di alcune tramezze interne, realizzazione auto-rimessa piano terra

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 20/02/1992 al n. di prot. 219

Rilascio in data 21/03/1992 al n. di prot. 02

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1998 al n. di prot. 326

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara la conformità edilizia, in quanto le piccole irregolarità sul dimensionamento delle tramezzature interne, rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	2 variante approvata con DGR 16/12/1996 n.17-15291
Zona omogenea:	Zona A - aree ed edifici a carattere storico artistico e ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Art.12 norme tecniche 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:	2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,80 mq/mq
Altezza massima ammessa:	uguale all'altezza degli edifici circostanti

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza

Trattasi di un fabbricato in linea prospiciente una via pubblica, via Cavour. Strutturato su due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio dalla via e con all'interno un cortile/area verde di circa mq.57, attualmente si presenta con erbacce molto alte che non permettono di visualizzare lo stato delle recinzioni circo-stanti. Al piano terreno troviamo un'autorimessa, un locale ripostiglio/deposito, una cantina/ingresso, un piccolo servizio e portico per accesso alla scala che permette la salita al piano primo dove troviamo un portico/terrazzo di ingresso, una cucina, corridoio, n.3 camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Si precisa che l'immobile risulta disabitato da parecchi anni, privo attualmente di luce e gas. I serramenti sono in alluminio vetro singolo, persiane in legno, porte interne in legno, pavimenti in graniglia e ceramica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di / - Piena proprietà

Cod. Fiscale: / - Residenza: / - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **248,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1940 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. h=2,60 ml al piano terreno e h=2,89/2,25 ml al piano primo

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile si presenta disabitato da anni, con conseguente degrado dell'immobile dovuto a vetustà.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore al metro quadrato indicato tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare. Le consistenze sono calcolate al lordo (compresi i muri) decurtate di un coefficiente a seconda della loro destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE CIVILE piano primo	superf. esterna linda	89,00	1,00	89,00
Portico/terrazzo 1^ piano	superf. esterna linda	10,00	0,30	3,00
Locali accessori piano terra	superf. esterna linda	40,00	0,50	20,00
portico piano terra	superf. esterna linda	10,00	0,30	3,00
Rimessa/garage	superf. esterna linda	42,00	1,00	42,00
AREA CORTILIZIA	superf. esterna linda	57,00	1,00	57,00
		248,00		214,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;
Ufficio tecnico di Sant'Agata Fossili.

8.3 Valutazione corpi:

FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 48.135,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE CIVILE piano primo	89,00	€ 300,00	€ 26.700,00
Portico/terrazzo 1^ piano	3,00	€ 300,00	€ 900,00
Locali accessori piano terra	20,00	€ 300,00	€ 6.000,00
portico piano terra	3,00	€ 300,00	€ 900,00
Rimessa/garage	42,00	€ 250,00	€ 10.500,00
AREA CORTILIZIA	57,00	€ 55,00	€ 3.135,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.135,00
Valore corpo			€ 48.135,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.135,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.135,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FABBRICATO RESIDENZIALE con garage e cortile di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	214,00	€ 48.135,00	€ 48.135,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Data generazione:

27-09-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Katia Adele Franco