



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **106/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2025



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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villetta
monofamiliare**



Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Rossi**

Codice fiscale: RSSLN56P28G197T



Studio in: Via Figini 7 - Novi Ligure

Telefono: 01432800

Email: arc.alessandrorossi@gmail.com

Pec: alessandro.rossi@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Bene: catastalmente Via S.Carlo - Località Figale 8 - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001 - Villetta monofamiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis....., foglio 7, particella 634, indirizzo Via San Carlo, piano T, comune Mornese, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 122 m² Totale: escluse aree scoperte**: 118 m², rendita € Euro 340,86

2. Stato di possesso

Bene: catastalmente Via S.Carlo - Località Figale 8 - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001 - Villetta monofamiliare

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: catastalmente Via S.Carlo - Località Figale 8 - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001 - Villetta monofamiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: catastalmente Via S.Carlo - Località Figale 8 - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001 - Villetta monofamiliare

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: catastalmente Via S.Carlo - Località Figale 8 - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001 - Villetta monofamiliare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: catastalmente Via S.Carlo - Località Figale 8 - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001 - Villetta monofamiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: catastalmente Via S.Carlo - Località Figale 8 - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001 - Villetta monofamiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: catastalmente Via S.Carlo - Località Figale 8 - Mornese (AL) - 15075

Lotto: 001 - Villetta monofamiliare

Valore complessivo intero: 72.418,75

Beni in **Mornese (AL)**
Località/Frazione **Località Figale 8**
catastalmente Via S.Carlo

Lotto: 001 - Villetta monofamiliare

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

Data di presentazione: 17-05-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mornese (AL) CAP: 15075 frazione: Figale 8, catastralmente - Via San Carlo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS....., foglio 7, particella 634, indirizzo Via San Carlo, piano T, comune Mornese, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 122 m² Totale: escluse aree scoperte**: 118 m², rendita € Euro 340,86
Derivante da: Atto del 23/05/2005 Pubblico ufficiale GARBARINO GABRIELE Sede ACQUI TERME (AL) Repertorio n. 151348 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2206.1/2005 Reparto PI di NOVI LIGURE - Pratica n. AL in atti dal 13/06/2005

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terreno , sul retro è stato aggiunto un locale tecnico per la caldaia. Tettoia sul retro su ingresso seminterrato. Al piano seminterrato si rilevano modifiche interne con realizzazioni di nuove tramezze , nuove bucatore e realizzazione scala a chiocciola di collegamento con il piano terreno, inserita in un vano chiuso. Oltre a ciò si rileva un locale adibito a cucine ed un Wc , entrambi i locali con altezza (cm.213) inferiore ai limiti imposti per agibilità
Regolarizzabili mediante: Docfa + Tipo mappale
Descrizione delle opere da sanare: Locale caldaia- Tettoia sul retro- modifiche interne
Docfa + Tipo mappale: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al piano terreno , sul retro è stato aggiunto un locale tecnico per la caldaia. Tettoia sul retro su ingresso seminterrato. Al piano seminterrato si rilevano modifiche interne con realizzazioni di nuove tramezze , nuove bucatore e realizzazione scala a choicciola di collegamento con il piano terreno, inserita in un vano chiuso. Oltre a ciò si rileva un locale adibito a cucine ed un Wc , entrambi i locali con altezza (cm.213) inferiore ai limiti imposti per agibilità

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
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

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 176.000; Importo capitale: € 88.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data ai nn. OMISSIS; Capitale 12.624,45. Totale : 26.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/04/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo Cautelare , Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 11/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 alla data della perizia: 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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/05/2005**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: denuncia 12 Vol- 2953 in morte di Queirolo Rinaldo nato il 26/08/1899 deceduto il 29/05/1969 . da: Queirolo Angela nata 08/07/1941 c.f. QRLNGL41L48F737P Queirolo Carlo nato il 08/04/1935 c.f. QRLCRL35D08D969H Queirolo Vittorio nato il 04/04/1938 c.f. QRLTR38D04D969F. E riunione di usufrutto di Gastaldo Margherita Voltura 122811.1/2003. Trascrizione accettazione tacita eredità del 24-05-2023 ai numeri 2469/2069 Da parte degli eredi:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Attuale proprietario

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terreno , sul retro è stato aggiunto un locale tecnico per la caldaia. Tettoia sul retro Al piano seminterrato si rilevano modifiche interne con realizzazioni di nuove tramezze , nuove bucatore e realizzazione scala a chiocciola di collegamento con il piano terreno, inserita in un vano chiuso. Locale adibito a cucina e Wc con altezza (2,13) inferiore al minimo consentito

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria o Scia sostitutiva

Descrizione delle opere da sanare: volume esterno Locale tecnico . tettoia sul retro, modifiche interne con realizzazioni di nuove tramezze , nuove bucatore e realizzazione scala a chiocciola di collegamento con il piano terreno, inserita in un vano chiuso

Pratica edilizia (SCIA sostitutiva / P.D.C): € 4.000,00

sanzione (da verificare in Comune): € 1.000,00

oneri da verificare in comune: € 1.000,00

Costi di regolarizzazione Totali: **€ 6.000,00**

Note: i presenti costi sono da ritenersi a titolo indicativo , e da concordare con l'ufficio tecnico del Comune (modalità ed entità della sanzione e degli oneri)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Al piano terreno , sul retro è stato aggiunto un locale tecnico per la caldaia.

Tettoia sul retro su ingresso seminterrato.

Al piano seminterrato si rilevano modifiche interne con realizzazioni di nuove tramezze , nuove bucatore e realizzazione scala a chiocciola di collegamento con il piano terreno, inserita in un vano chiuso.

Oltre a ciò si rileva un locale adibito a cucine ed un Wc , entrambi i locali con altezza (cm.213) inferiore ai limiti imposti per agibilità



Note generali sulla conformità: Stante l'altezza dei locali devono essere rimossi i sanitari e zona cottura



7.2 Conformità urbanistica:

Mornese (AL) CAP: 15075 frazione: Figale 8, catastamente - Via San Carlo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Immobile edificato prima del 1-9-1967



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



villetta monofamiliare ad un piano fuori terra e piano seminterrato, ubicata a nord del centro del paese , a circa mt 500 dal Bivio per Lerma (ingresso centro Mornese)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **212,00**

E' posto al piano: Terreno e seminterrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80/2.10

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **non rilevabile** condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **NON rilevate**

Solai

tipologia: **NON rilevata** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a. e muratura** condizioni: **buone**





Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**



Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**



Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**



Manto di copertura

materiale: **tegole in cemento** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti**



Pareti esterne

materiale: **non rilevata** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**



Pavim. Esterna

materiale: **lastre di pietra** condizioni: **buone**



Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**



Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**



Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico



tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**



Fognatura

tipologia: **NON rilevata** rete di smaltimento: **non rilevata** ispezionabilità: **non rilevata** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **NON rilevata** rete



di distribuzione: **NON rilevata** condizioni: **buone**
 conformità: **non rilevata**

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di
 distribuzione: **non rilevata** diffusori: **termosifoni in**
alluminio condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON rilevata
Note	Non si rileva conformità impianti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	NON rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON rilevata
Note	Non si rileva conformità impianti

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie con verifiche in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00

Deposito ripostiglio	sup lorda di pavimento	100,00	0,25	25,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	15,00	0,30	4,50
212,00			126,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze:

A

1. Piccolo giardino di sviluppa una superficie complessiva di 180 circa mq
 pertinenza Valore a corpo: € **2500**

Note: giardino di pertineza su 2 livelli che affaccia sulla Via S. Carlo

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

Dovendo individuare il più probabile valore di mercato, per immobili di questo tipo si ritiene opportuno utilizzare il metodo "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto;

il procedimento che verrà impiegato in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico.

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore cercando di individuare il loco beni comparabili recentemente venduti, anche in altre localizzazioni, assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione del fabbricato, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Oltre a ciò si andrà a computare un valore in diminuzione, determinato da eventuali situazioni logistiche che possano influenzare la commercializzazione (posizione, conformazione del lotto, vetustà, ecc..)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;



Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Mornese;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Tecnoicasa e operatori immobiliari di settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
720,00.



8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Piccolo giardino di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.875,00.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	97,00	€ 750,00	€ 72.750,00
Deposito ripostiglio	25,00	€ 750,00	€ 18.750,00
terrazzi	4,50	€ 750,00	€ 3.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.875,00
rimozione sanitari e cucina detrazione di € 1000.00			€ -1.000,00
Valore Corpo			€ 93.875,00
Valore Pertinenze			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 96.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.375,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Piccolo giardino di pertinenza	126,50	€ 96.375,00	€ 96.375,00



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%)

€ 14.456,25



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 72.418,75

Allegati

Visure catastali- Planimetria catastale- Estratto di mappa- Posizione G.map- difformità rilevate- N.ro 6 schede fotografiche

Data generazione:
20-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Rossi