

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: *****

contro: *****



N° Gen. Rep. **151/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Caniggia**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
AGGIORNATO CON ONERI
DI SANATORIA
Lotto 001

Esperto alla stima: Franco Ciparelli
Codice fiscale: CPRFNC48H02G215P
Studio in: VIA GUALA 1 - TORTONA
Email: ciparelli.franco@gmail.com
Pec: ciparelli.franco@pec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Rinarolo *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Categoria:

Abitazione in villini [A7] , foglio **, particella ***, subalterno **, - *****
 scheda catastale presente,

indirizzo via Rinarolo ***, piano S1-T-1, Comune Tortona,

categoria A/7, classe U, consistenza 11,5, superficie 371, rendita € 1.930,26

foglio **, particella ***, subalterno * - *****

scheda catastale presente,

indirizzo via Rinarolo ***, piano S1, Comune Tortona,

categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., superficie 35 mq., rendita € 110,01

foglio **, particella ***, subalterno ** - *****.

scheda catastale presente,

indirizzo via Rinarolo ***, piano S1, Comune Tortona,

categoria C/6, classe 5, consistenza 76 mq. , superficie 81 mq., rendita € 380,73

2. Stato di possesso

Bene: Via Rinarolo *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto:001

Corpo: fabbricato

Occupato dall'Esecutato e dalla sia Famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rinarolo *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto:001

Corpo: fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rinarolo 39/A - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Creditori Iscritti:





5. Comproprietari

Beni: Via Rinarolo *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Rinarolo *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rinarolo *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Rinarolo *** - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001

Prezzo da libero: Euro 872.000,00



Beni in **Tortona (AL)**
Località/Frazione
Via Rinarolo 39/A

Lotto:001

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Data di presentazione: 18-06-2014

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fabbricato.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Rinarolo ***

Note: Il fabbricato ad abitazione (A/7) e' comprensivo di due box (C/6) a formare unico corpo. Nell'atto di pignoramento e' compreso anche il mappale 923 del NCT foglio 37 di are 9,00. In realta' tale particella di terreno e' stata soppressa e fusa col mappale 924 con regolare Tipo Mappale nell'anno 2004.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: ***** - Stato Civile: *****

- Regime Patrimoniale: *****

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****

foglio **, particella ***, subalterno *,

scheda catastale presente,

indirizzo via Rinarolo ***, piano S1-T-1, Comune Tortona,

categoria A/7, classe U, consistenza 11,5, superficie 371, rendita € 1.930,26

Derivante da: *****

Confini: Nord: via Rinarolo e mappale ***; Est: mappale ****; Sud: mappale ***; Ovest: mappale *****.

Note: L'indicazione dei confini e' relativa al corpo principale formante unico corpo con i i due box.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****

foglio **, particella ***, subalterno *,

scheda catastale presente,

indirizzo via Rinarolo *** piano S1, Comune Tortona,

categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., superficie 35 mq., rendita € 110,01

Derivante da: *****

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****

foglio **, particella ***, subalterno *,
 scheda catastale presente,
 indirizzo via Rinarolo ***, piano S1, comune Tortona,
 categoria C/6, classe 5, consistenza 76 mq. , superficie 81 mq., rendita € 380,73
Derivante da: *****

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) Uno dei due box, con la riduzione dell'accesso carraio a passaggio pedonale, e' stato trasformato a tutti gli effetti in locale di deposito dell'abitazione (da regolarizzare con pratica comunale CILA);
- b) Un locale catastalmente a "cantina" e' stato trasformato in locale "bagno" (da regolarizzare con richiesta di P. di C. in sanatoria);
- c) Un altro locale catastalmente a "cantina" e' stato trasformato in tavernetta (regolarizzabile con la rimessa in pristino delle opere in quanto trattasi di abuso NON sanabile);
- d) Una ulteriore difformita', per la verita' di lieve entita', si riscontra nella chiusura di un vano porta tra il salotto ed il corridoio del piano terra (regolarizzabile in sede di variazione catastale).

Descrizione delle opere da sanare con relativi oneri:

La pratica CILA di cui al punto a) comporta una sanzione di euro 1.000,00 per costruzione del tavolato in luogo dell'accesso carraio;

La trasformazione della cantina in locale bagno di cui al punto b) comporta il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione (euro 870,00) ed il pagamento del costo di costruzione (euro 330,00);

La rimessa in pristino delle opere che hanno portato alla trasformazione della cantina in tavernetta di cui al punto c) e' valutabile in una spesa di euro 3.500,00;

Le spese tecniche di richiesta P. di C. in sanatoria e pratica CILA sono valutabili in euro 2.500,00;

Le spese di variazione catastale presso l'Agenzia del territorio con procedura DOCFA per "fusione e modifiche interne" sono valutabili in euro 1.000,00, oneri catastali compresi.

Oneri Totali: € 9.200,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato oggetto di esecuzione, una villa unifamiliare di recente costruzione, e' localizzata in via Rinarolo, proprio ai piedi della zona collinare del Castello ed immediatamente a ridosso del centro abitato della citta' di Tortona, in zona piuttosto tranquilla, inquadrabile come semiperiferica, la cui distanza dalla centralissima piazza del Duomo e' di circa 700-800 metri.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dall'Esecutato e dalla sia Famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

-Iscrizione di ipoteca:



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: rapportate agli effettivi consumi delle varie utenze individuali.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: ----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna



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

Titolare/Proprietario:

***** proprietario ante ventennio fino al 09/04/****.

In forza di atto anteriore al ventennio e successiva edificazione.

Titolare/Proprietario:

***** dal 09/04/**** ad oggi (attuale proprietario).

In forza di *****

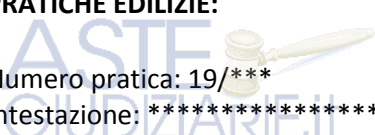


Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19/***

Intestazione: *****



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/01/**** al n. di prot. ****

NOTE: *Trattasi della pratica originaria relativa alla costruzione del fabbricato unifamiliare oggetto di esecuzione. L'agibilità, in data 11/06/****, è stata rilasciata all'Esecutato a conclusione di tutte le pratiche edilizie qui elencate, ultima delle quali la Conc. Ed. ***/****.*

Numero pratica: 284/****

Intestazione: ****

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla conc. ed. 19/** del 27/01/**** per lavori di costruzione di fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/08/** al n. di prot. ****

NOTE: *Tale pratica non risulta reperibile negli archivi comunali.*

Numero pratica: 164/**

Intestazione: ****

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di una recinzione con accesso pedonale e opere di completamento della stessa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/06/**** al n. di prot. ****

Numero pratica: 110/****

Intestazione: ****

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla conc. ed. 19/** del 27/01/**** e 284/** del 10/08/**** e proroga ultimazione lavori di costruzione di fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/05/**** al n. di prot. ****

Numero pratica: 309/****

Intestazione: ****

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla conc. ed. 19/** del 27/01/**** e n. 284/** del 10/08/**** e proroga ultimazione lavori per la costruzione di un fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/11/**** al n. di prot. ****

Abitabilità/agibilità in data 11/06/**** al n. di prot. 84/****

NOTE: *L'agibilità è stata richiesta e rilasciata all'Esecutato alla chiusura delle varie pratiche riguardanti il fabbricato.*

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Le difformità riscontrate, unitamente alle modalità ed ai costi di regolarizzazione, sono state evidenziate al punto 1), sezione "conformità catastale".

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	D.G.R. 30/01/1995 n. 43-42731 e s.m.i.
Zona omogenea:	Residenziale "22"
Norme tecniche di attuazione:	approvate con D.G.R. 11/06/2007 n. 186108 e s.m.i.
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 mc/mq.
Rapporto di copertura:	1/2 di superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	14 m.
Volume massimo ammesso:	704,11
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Le difformità riscontrate, unitamente alle modalità ed ai costi di regolarizzazione, sono state evidenziate al punto 1), sezione "conformità catastale".

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **fabbricato**

Trattasi di una villa unifamiliare di recente costruzione ubicata in via Rinarolo, ai piedi delle prime colline del Castello, caratterizzata da un piano seminterrato alla quota della pubblica strada adibito a garages e servizi, un piano terra/rialzato ed un piano primo adibiti a residenza.

All'ingresso del piano rialzato che immette direttamente in un ampio ed articolato soggiorno, si arriva tramite una scaletta esterna che collega il cancelletto di accesso pedonale sulla pubblica via ad un porticato largo un paio di metri che occupa in lunghezza tutto il fronte Nord su strada.

L'ampia cucina che funge anche da tinello, direttamente comunicante col soggiorno con porta a doppia anta, una camera da letto (o pluriuso) ed una "sala" da bagno (considerate le dimensioni) completano gli ambienti del piano terra.

Il piano primo, raggiungibile con scala a doppia rampa decentrata nell'angolo Sud-Ovest, è occupato da tre



camere da letto, un bagno definibile "normale", almeno nelle dimensioni, ed un ampio terrazzo coperto che lo circonda su tre lati e sul quale, a parte la camera adiacente alla scala, si affacciano con luminose porte-finestre gli altri ambienti, bagno compreso.

I ripostigli che troviamo di uguali dimensioni nei tre piani dell'edificio di fronte al vano scala, erano nel progetto originario un vano per impianto di ascensore finalizzato a collegare i tre livelli: la rinuncia all'installazione dell'impianto elevatore, peraltro lavoro sempre fattibile con la semplice demolizione delle due solette, ha determinato la formazione dei tre locali di servizio sovrapposti.

Sul fronte Sud opposto a quello dell'ingresso principale, in adiacenza al vano scala, un accesso di servizio, anch'esso peraltro dotato di portoncino blindato come l'ingresso principale, consentirebbe, in caso di necessità e con interventi limitati, di sdoppiare l'alloggio e rendere indipendenti i due piani della villa.

Al piano seminterrato, caratterizzato da una spaziosa e bene attrezzata tavernetta, da un locale lavanderia/servizio ottimamente rifinito e da una cantina, in luogo dell'originario box con accesso da uno spazio di manovra esterno coperto con solaio sormontato da giardino pensile, e' stato ricavato un locale di deposito con riduzione dell'accesso carraio in semplice passaggio pedonale.

La trasformazione di tale spazio di manovra in un locale autorimessa per 4-5 autovetture ha di fatto reso inutile l'originario box che e' stato quindi trasformato in un locale di servizio.

Di qui la necessità, ma se ne parlerà in altra sede, di una variazione catastale per la trasformazione del box, non più usato come tale, in un locale accessorio della villa.

Una vasta area esterna di mq. 2.500 circa si estende prevalentemente a Sud e Sud-Ovest dell'edificio. Tale area di pertinenza, a parte la zona immediatamente a ridosso del fabbricato, e' caratterizzata da decisa pendenza, cosa che ha comportato opere di terrazzamento con "terre armate" ed interventi di ingegneria naturalistica che, uniti ad una piantumazione di idonee essenze arboree, lo rendono comunque gradevolmente usufruibile.

E' in questo spazio esterno, in posizione sopraelevata di qualche metro rispetto alla quota del piano terra del fabbricato, e raggiungibile con percorso pedonale a scalinata in cemento, che e' localizzato un manufatto in struttura di legno, dimensioni m. 4x4 circa, ad uso deposito attrezzature da giardino.

Dal punto di vista del livello di finitura del fabbricato, se per quanto riguarda l'esterno e' definibile buono, all'interno siamo a livelli decisamente alti: la cura del dettaglio si nota in ogni ambiente, quelli del seminterrato compresi.

Pavimenti e rivestimenti di primissima qualità, serramenti interni ed esterni ottimamente conservati, pareti e soffitti ottimamente finiti con motivi decorativi di buona fattura, impianto elettrico perfettamente a norma e dettagliatamente sezionato facente capo ad una centrale in un apposito locale del piano terra, impianto antintrusione perfettamente funzionante, impianto di riscaldamento a gas metano con corpi scaldanti in ghisa e caldaia posizionata in apposito locale esterno all'abitazione, impianto di condizionamento in ogni ambiente dei piani abitazione, sono le principali caratteristiche di un tipo di edilizia non propriamente comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di *** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Residenza: via ***** Stato Civile: **** - Regime Patrimoniale: *****

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **3.080,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1999-2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura  tipologia: **a falde**
materiale: **legno**



condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **ordinarie continue**

materiale: **c.a.**

condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solai in laterocemento con travetti prefabbricati**

condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato e muratura portante**

condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **persiane**

materiale protezione: **legno**

condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cemento**

coibentazione: **lana di roccia**

condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton**

coibentazione: **fibra di vetro**

rivestimento: **intonaco di cemento e calce**

condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **ceramica e legno**

condizioni: **ottime**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **legno massello**

accessori: **con blindatura**

condizioni: **buone**

Rivestimento

Ubicazione: **bagni e cucine**

materiale: **ceramica e marmo**

condizioni: **ottime**

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **elettrico**

rete di distribuzione: **tubi in rame**

diffusori: **ventilatori**

condizioni: **buone**

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V**condizioni: **buone**conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**rete di distribuzione: **tubi in rame**diffusori: **termosifoni in ghisa**condizioni: **buone**conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a metano
Stato impianto	perfettamente funzionante
Potenza nominale	Caldaia "Ferroli" da 31,4 Kw.
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piani terreno e primo	sup lorda di pavimento	256,00	1,00	256,00

piano seminterrato	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
porticato	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
area esterna	sup lorda di pavimento	2.500,00	1,00	2.500,00
		3.080,00		3.080,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: comparativo di immobili simili in zona.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

fabbricato. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 881.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piani	256,00	€ 1.800,00	€ 460.800,00
terreno e primo			
piano seminterrato	150,00	€ 1.300,00	€ 195.000,00
porticato	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00
terrazzo piano primo	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
autorimessa	84,00	€ 1.000,00	€ 84.000,00
area esterna	2.500,00	€ 30,00	€ 75.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 881.200,00

Valore corpo € 881.200,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 881.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 881.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fabbricato	Abitazione in villini [A7]	3.080,00	€ 881.200,00	€ 881.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€872.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€872.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ad imposta di registro

Data generazione perizia modificata: 06/09/2021

L'Esperto alla stima

Franco Ciparelli



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTO, PIANIFICATORE, PERIZIAISTA, CONSULENTE", "Sez. A", "Architetto", "FRANCO", "CIPARELLI", and "N° 95". Below the signature, there is a faint watermark logo that reads "ASTE GIUDIZIARIE.it" with a gavel icon.



The logo consists of the text "ASTE" in a large, bold, sans-serif font, with "GIUDIZIARIE.it" in a smaller font below it. To the right of the text is a small icon of a gavel.

