



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LA S.P.A.**

contro: **LA S.P.A.**



N° Gen. Rep. **162/2025**

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

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - Lotto 2

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mogni
Codice fiscale: MGNSFN57M06L304M
Studio in: Via Fracchia 25 - 15057 Tortona
Email: mogni.s@libero.it
Pec: stefano.mogni@geopec.it



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali**

Bene: Via Alberto Leardi nr. 23 - Volpeglino (AL) - 15050

Lotto 1

Corpo: A

NCEU – COMUNE DI VOLPEGLINO

* foglio 3, particella 129, subalterno 1, (fabbricato ad uso civile abitazione distribuita su due piani fuori terra e un piano seminterrato, con annessa area cortilizia di pertinenza e terreni boschivi circostanti)
categoria A/7, classe U, consistenza vani 10, superficie mq. 414, rendita € 929,62

* foglio 3, particella 322, (porzione di sedime cortilizio)
categoria F/1, consistenza mq. 19

NCT – COMUNE DI VOLPEGLINO

* foglio 3, particella 317, (porzione di sedime cortilizio)
qualità bosco misto, classe U, superficie catastale mq. 80, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,02

* foglio 3, particella 319, (porzione di sedime cortilizio)
qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 206, reddito dominicale: € 2,18, reddito agrario: € 1,49



Bene: - Ca' Caffarone - Montemarzino (AL) - 15050

**Lotto 2**

Corpo: A

NCEU – COMUNE DI MONTEMARZINO

* foglio 4, particella 82, subalterno 2, (villetta ad uso abitativo distribuita su tre piani fuori terra con area cortilizia di pertinenza)
categoria A/7, classe U, consistenza vani 15, superficie mq. 314, rendita € 1316,97

* foglio 4, particella 82, subalterno 3, (locale di sgombero)
categoria C/6, classe U, consistenza mq. 25, superficie mq. 40, rendita € 63,27

* foglio 4, particella 82, subalterno 4, (box)
categoria C/6, classe U, consistenza mq. 37, superficie mq. 43, rendita € 93,63

NCT – COMUNE DI MONTEMARZINO

* foglio 4, particella 37,



qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 280, reddito dominicale: € 2,24, reddito agrario: € 1,81

* foglio 4, particella 79,

qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 1056, reddito dominicale: € 6,27, reddito agrario: € 5,73

* foglio 4, particella 83,

qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 1590, reddito dominicale: € 12,73, reddito agrario: € 10,26

* foglio 4, particella 84,

qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale mq. 1557, reddito dominicale: € 10,05, reddito agrario: € 10,05

* foglio 4, particella 85,

qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq. 220, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,07

* foglio 4, particella 75,

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 480, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 1,24

* foglio 4, particella 77,

qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq. 540, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,11

* foglio 4, particella 78,

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 990, reddito dominicale: € 2,05, reddito agrario: € 2,56

2. Stato di possesso

Bene: Via Alberto Leardi nr. 23 - Volpeglino (AL) - 15050

Lotto 1

Corpo: A

Libero

Bene: - Ca' Caffarone - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto 2

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alberto Leardi nr. 23 - Volpeglino (AL) - 15050

Lotto 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Ca' Caffarone - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto 2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alberto Leardi nr. 23 - Volpeglino (AL) - 15050

Lotto 1

Bene: - Ca' Caffarone - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto 2

5 Comproprietari

Bene: Via Alberto Leardi nr. 23 - Volpeglino (AL) - 15050

Lotto 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: - Ca' Caffarone - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto 2

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Alberto Leardi nr. 23 - Volpeglino (AL) - 15050

Lotto 1

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Bene: - Ca' Caffarone - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto 2

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alberto Leardi nr. 23 - Volpeglino (AL) - 15050

Lotto 1

Corpo: A

ASTE
GIUDIZIARIE®

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Ca' Caffarone - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto 2

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene: Via Alberto Leardi nr. 23 - Volpeglino (AL) - 15050

Lotto 1

Valore complessivo intero: 163.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene: - Ca' Caffarone - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto 2

Valore complessivo intero: 165.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Attraverso le indicazioni riportate nel decreto di pignoramento e a seguito dei diversi sopralluoghi eseguiti sul posto, lo scrivente ha potuto accertare che i due immobili compresi nella presente esecuzione immobiliare – sono costituiti: * fabbricato ad uso abitativo con annessa area cortilizia di pertinenza e appezzamento di terreno ad uso boschivo formanti unico corpo situati in un versante collinare in fregio all'abitato del Comune di Volpeglino; * villetta ad uso abitativo con sedime cortilizio di pertinenza – garage – locale di sgombero e alcuni appezzamenti di terreno boschivo circostanti con entrostante portico al piano terra e sottostanti locali di deposito e tettoia aperta destinata a ricovero animali, che dovranno essere oggetto di un importante intervento di demolizione in quanto non licenziati e non sanabili - ubicati in un versante collinare del Comune di Montemarzino – Località Ca' Caffarone.

Per un'adeguata e chiara esposizione finalizzata alla determinazione del valore di mercato dei due beni compresi nella presente esecuzione, ed in particolare per facilitarne in questo modo la successiva vendita, lo scrivente ha suddiviso gli immobili in due lotti distinti, in base alla loro localizzazione, alla loro consistenza e alla relativa destinazione d'uso.

Vengono di seguito descritti dettagliatamente per ogni singolo lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

LOTTO 1 – fabbricato ad uso abitativo con area cortilizia di pertinenza**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di € - Piena proprietà

Cod. Fis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

NCEU – COMUNE DI VOLPEGLINO

* foglio 3, particella 129, subalterno 1, (fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su due piani fuori terra e un piano seminterrato, con annessa area cortilizia di pertinenza e terreni boschivi circostanti)

categoria A/7, classe U, consistenza vani 10, superficie mq. 414, rendita € 929,62

* foglio 3, particella 322, (porzione di sedime cortilizio)

categoria F/1, consistenza mq. 19

NCT – COMUNE DI VOLPEGLINO

* foglio 3, particella 317, (porzione di sedime cortilizio)

qualità bosco misto, classe U, superficie catastale mq. 80, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,02

* foglio 3, particella 319, (porzione di sedime cortilizio)

qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 206, reddito dominicale: € 2,18, reddito agrario: € 1,49

Conformità catastale:

Da quanto lo scrivente ha potuto riscontrare nei sopralluoghi effettuati sul posto attraverso attente e scrupolose misurazioni e sulla base della documentazione catastale di riferimento presente all'Agenzia del Territorio, risulta accertata la conformità catastale del fabbricato con quanto riportato nella planimetria catastale, ad eccezioni di una lieve modifica nella parete al piano seminterrato della casa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il primo lotto è costituito da un vetusto fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su due piani fuori terra e un piano seminterrato, con area cortilizia di pertinenza destinata ad accesso – sedime cortilizio - verde e terreni agricoli boschivi circostanti. L'immobile è situato in un versante collinare a ridosso del concentrico abitativo del Comune di Volpeglino in Via Alberto Leardi nr. 23 – zona servita da tutti i servizi comunali e di buona visibilità.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**1. Iscrizione del 17/07/2003 - R.P. 467 R.G. 2638**

Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Repertorio 80848/15913 del 10/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:

Contro:

2. Iscrizione del 07/07/2010 - R.P. 443 R.G. 2373

Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Repertorio 19311/10469 del 30/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore:

Contro:

3. Iscrizione del 06/02/2015 - R.P. 24 R.G. 367

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA SEZ. LAVORO Repertorio 220/13 del 15/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

Contr

4. Iscrizione del 17/06/2016 - R.P. 234 R.G. 1640

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA SEZ. LAVORO Repertorio 185 del 19/05/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

Contro:

5. Trascrizione del 30/06/2025 - R.P. 1679 R.G. 2097

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2871 del 24/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** non si tratta di condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari [redacted] dall' [redacted] [redacted] nella persona del Presidente e rappresentante legale Rev. [redacted] e dalla [redacted] della persona dell'Amministratore Parrocchiale e legale rappresentante sacerdote [redacted] - in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio [redacted] di Tortona, del 02/10/1998 repertorio nr. 68360 – raccolta nr. 11558.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Dalla documentazione reperita dallo scrivente all'ufficio tecnico del Comune di Volpeglino, risulta che l'immobile ad uso abitativo è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967; successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- DIA del 26/09/2002 nr. 1060 per manutenzione straordinaria copertura.

Alla luce di quanto verificato lo scrivente ha potuto accertare la conformità edilizia del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Area Agricola - art. N.d.A. 25

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un vetusto fabbricato ad uso civile abitazione con area cortilizia di pertinenza - situato nel concentrico abitativo del Comune di Volpeglino in Via Alberto Leardi nr. 23, zona servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

L'immobile con l'area cortilizia di pertinenza (descritto al mappale 129 sub. 1) e tre appezzamenti di terreno agricolo circostanti (descritti ai mappali 317, 319, 322 del foglio 3) formanti unico corpo, confina: con la Strada Provinciale 101, e con i mappali 127, 316, 314, 318, 132, 135, 136 del foglio 3 di Volpeglino.

I sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente, hanno permesso di verificare che ad oggi il fabbricato abitativo si presenta in cattivo stato di conservazione, diviso su due piani fuori terra e un piano seminterrato. Nel dettaglio: il piano terra destinato a civile abitazione occupa una superficie complessiva di mq. 270 - con terrazzo di mq. 30; - piano primo costituito da un locale sottotetto di superficie complessiva mq. 40; - piano seminterrato destinato a cantina – ripostigli – magazzini di superficie complessiva mq. 195 con adiacente porticato aperto di mq. 30.

Il vetusto fabbricato è costituito strutturalmente da muratura in sassi e mattoni finita con intonaco a civile tinteggiato, tetto in struttura di legno con copertura in coppi e canali in lamiera zinacata.

Mentre le finiture interne della casa in sintonia con i fabbricati consimili circostanti della zona, sono caratterizzate da serramenti in legno, pavimenti in gres porcellanato e parte in parquet di legno, impianto elettrico di tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia esterna a gas non funzionante e termosifoni in acciaio.

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione ha accesso carraio e pedonale direttamente dalla Strada

Provinciale confinante attraverso cancello in ferro.

L'accertamento minuzioso eseguito dallo scrivente sul posto, ha permesso inoltre di verificare che ad oggi nella casa sono presenti diverse criticità rappresentate da cedimenti strutturali nelle murature portanti, e da diverse macchie di umidità dovute ad infiltrazione d'acqua piovana provenienti dal tetto. Le infiltrazioni sono presenti in un bagno e in alcune camere al piano primo dovute indubbiamente alle cattive condizioni di parte del manto di copertura che ricopre il terrazzo piano, costituito da una guaina impermeabilizzante che ad oggi non assolve più la funzione di tenuta che aveva in origine.

Attualmente il fabbricato abitativo è occupato dagli esecutati
e i figli.

con la moglie

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Volpeglino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 1

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di circa quarant'anni nel settore Immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni di cui al **Lotto 1** oggetto della presente perizia, ne ha considerato: l'individuazione e conformazione catastale, le caratteristiche e stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, ed in particolare tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese.

Alla luce delle attente considerazioni sopradescritte la determinazione del valore del primo lotto è la seguente:

* Piano terra - mq. 270 x €/mq. 500 = €. 135.000,00 - terrazzo -mq. 30 x €/mq. 100 = 3.000,00

* Piano primo/sottotetto - mq. 40 x €/mq. 100 = €. 4.000,00

* Piano seminterrato - mq. 195 x €/mq. 100 = €. 19.500

* Porticato aperto mq. 30 - €. 1.500,00

TOTALE €. 163.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 163.000,00

Beni in Montemarzino (AL)
Località Ca' Caffarone

Lotto 2

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo:**

LOTTO 2 – villetta ad uso abitativo con sedime cortilizio di pertinenza, box, locale di sgombero, e otto appezzamenti di terreno boschivo, con entrostanti portico aperto e sottostanti locali di deposito e tettoia aperta destinata a ricovero animali (da rimuovere)

Quota e tipologia del diritto:

- Piena proprietà

Cod. Fis.

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

NCEU – COMUNE DI MONTEMARZINO

Intestazione:

- proprietà 667/1000,
- proprietà 111/1000,
- proprietà 111/1000,
- proprietà 111/1000,

* foglio 4, particella 82, subalterno 2, (villetta ad uso abitativo distribuita su tre piani fuori terra con area cortilizia di pertinenza)

categoria A/7, classe U, consistenza vani 15, superficie mq. 314, rendita € 1316,97

* foglio 4, particella 82, subalterno 3, (locale di sgombero)
categoria C/6, classe U, consistenza mq. 25, superficie mq. 40, rendita € 63,27

* foglio 4, particella 82, subalterno 4, (box)
categoria C/6, classe U, consistenza mq. 37, superficie mq. 43, rendita € 93,63

NCT – COMUNE DI MONTEMARZINO

Intestazione:

- proprietà 6/9,
- proprietà 1/9,
- proprietà 1/9,
- proprietà 1/9,

* foglio 4, particella 37,
qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 280, reddito dominicale: € 2,24, reddito agrario: € 1,81

* foglio 4, particella 79,
qualità vigneto, classe 3, superficie catastale mq. 1056, reddito dominicale: € 6,27, reddito agrario: € 5,73

* foglio 4, particella 83,
qualità vigneto, classe 2, superficie catastale mq. 1590, reddito dominicale: € 12,73, reddito agrario: € 10,26

* foglio 4, particella 84,
qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale mq. 1557, reddito dominicale: € 10,05, reddito agrario: € 10,05

* foglio 4, particella 85,
qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq. 220, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,07

NCT – COMUNE DI MONTEMARZINO**Intestazione:**

- proprietà 3/9,
- proprietà 2/9,
- proprietà 2/9,
- proprietà 2/9,

*** foglio 4, particella 75,**

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 480, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 1,24

*** foglio 4, particella 77,**

qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq. 540, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,11

*** foglio 4, particella 78,**

qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 990, reddito dominicale: € 2,05, reddito agrario: € 2,56

Conformità catastale:

Da quanto lo scrivente ha potuto riscontrare nei sopralluoghi eseguiti sul posto attraverso attente misurazioni, non risulta verificata la conformità catastale del fabbricato con quanto riportato nella planimetria catastale di riferimento, in quanto è erroneamente indicato la destinazione di un box descritto al foglio 4 mappale 82 sub. 2 - ad oggi utilizzato come locale di sgombero, ed inoltre la cucina al piano terra è rappresentata a catasto nella planimetria catastale di riferimento con una diversa destinazione d'uso.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il secondo lotto è situato in un versante collinare del Comune di Montemarzino precisamente in Località Ca' Caffarone – piccola frazione a circa un chilometro dall'abitato. E' costituito da una villetta ad uso civile abitazione distribuita su tre piani fuori terra, con annesso box - locale di sgombero - area cortilizia di spettanza, e otto appezzamenti di terreno boschivo ubicati in fregio alla Strada Provinciale che divide l'area di pertinenza della casa con i terreni boschivi. All'interno dell'area boschiva sono situati un portico aperto al piano terra con sottostanti locali di deposito e tettoia aperta destinata a ricovero animali al piano seminterrato. Il portico aperto al piano terra con i locali al piano seminterrato, dovranno essere oggetto di un preciso ed importante intervento di demolizione, in quanto non sono stati autorizzati dal Comune di Montemarzino e sono chiaramente in contrasto con le norme del Piano Regolatore Generale comunale che preclude l'edificabilità nelle zone di rispetto stradale, per una distanza di ml. 20,00 dalla sede viaria.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. Iscrizione del 23/05/2005 - R.P. 465 R.G. 1914

Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Repertorio 11498/5192 del 17/05/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore:)

Contro:)

2. Iscrizione del 07/07/2010 - R.P. 443 R.G. 2373

Pubblico ufficiale CAVAGNA CARLO Repertorio 19311/10469 del 30/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore:)

Contro:)

3. Iscrizione del 06/02/2015 - R.P. 24 R.G. 367

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA SEZ. LAVORO Repertorio 220/13 del 15/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:)

Contro:)

4. Iscrizione del 17/06/2016 - R.P. 234 R.G. 1640

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA SEZ. LAVORO Repertorio 185 del 19/05/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:)

Contro:)

5. Trascrizione del 30/06/2025 - R.P. 1679 R.G. 2097

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2871 del 24/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:)

Contro:)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** non si tratta di condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** -**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:**

I beni oggetto della presente che fanno parte del lotto 2 di propri

sono pervenuti in forza della Denuncia di

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Dalla documentazione reperita dallo scrivente all'ufficio tecnico del Comune di Montemarzino, risulta che la villa ad uso abitativo è stata costruita nell'anno 1977 con abitabilità rilasciata in data 11/04/1997 – protocollo nr. 759 del 15/04/1997; successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie per lavori di manutenzione straordinaria, precisamente:

- Concessione edilizia nr. 9/85 del 05/06/1985, per volturazione concessione edilizia nr. 04/01/1977 del 29/07/1977 relativa a fabbricato ad uso civile abitazione – intestata a
- Domanda in sanatoria nr. progressivo 0074801508 del 10/03/1995 nr. 479 per cambio destinazione d'uso di alcuni locali della casa residenziale.

Per quanto riguarda la villa ad uso abitativo lo scrivente ha potuto riscontrare la conformità edilizia del bene, ad eccezione della cucina al piano seminterrato che presenta una diversa destinazione d'uso nelle tavole di progetto presenti al Comune di Montemarzino. Mentre per quanto riguarda il portico aperto al piano terra posto nell'area boschiva attigua la Strada Provinciale, con sottostante tettoia aperta destinata a ricovero animali e locali di deposito, dovranno essere oggetto di un importante intervento di demolizione poichè non sono mai stati autorizzati precedentemente dal Comune di Montemarzino e in quanto sono situati nella fascia di rispetto inedificabile della Strada Provinciale - che ha una larghezza minima da salvaguardare di ml. 20,00. Per le ragioni sopradescritte detti immobili dovranno essere oggetto di un intervento di rimozione.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Area Agricola - art. N.d.A. 25

Descrizione: di cui al punto A

Il secondo lotto è situato in un versante collinare del Comune di Montemarzino, in Località Ca' Caffarone - area panoramica di buona visibilità servita da tutti i servizi comunali. Trattasi di fatto di una villa ad uso civile abitazione con area cortilizia di pertinenza, con entrostante box - locale di sgombero, oltre a otto appezzamenti di terreno boschivo circostanti che comprendono un portico aperto al piano terra e locali sottostanti - tettoie da rimuovere – in quanto non sanabili.

L'immobile ad uso abitativo con l'area cortilizia di pertinenza circostante (descritto al foglio 4 mappale 82) e gli appezzamenti di terreno boschivo (descritti ai mappali 83, 84, 85 del foglio 4) formanti unico corpo - confinano: Strada Provinciale 117 e appezzamenti di terreno descritti ai mappali 388, 456, 451, 450, 80 del foglio 4. Mentre i terreni boschivi descritti al foglio 4 mappali 75, 77, 78, 79 formanti unico corpo - confinano: Strada Provinciale 117 e appezzamenti di terreno descritti ai mappali 72, 73, 74, 76 del foglio 4. Infine l'appezzamento di terreno descritto al foglio 4 mappale 37, confina: Strada Provinciale 117 e appezzamenti di terreno descritti ai mappali 39, 38, 40.

I sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente, hanno permesso di riscontrare che il fabbricato abitativo (descritto al subalterno 2) si presenta ad oggi in cattivo stato di conservazione, diviso internamente su tre piani fuori terra, che occupano una superficie complessiva: - piano terra mq. 125, - piano primo mq. 136 con tre balconi di superficie complessiva mq. 22, - piano secondo/sottotetto mq. 130.

grada Provin-
di terreno
provinciale,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Cod. Fiscale:

torre immobiliare in cui i
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  **A. NG CA 3**

Altre forme di
opera d'arte

Pag. 15
Ver. 3.0
dicom Finance srl
Firmato

Cod. Fiscale: - -

stima sintetica

Catasto di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di Montemarzino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;

Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni

8.3 Valutazione corpi:**LOTTO 2**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di circa quarant'anni nel settore Immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni di cui al **LOTTO 2** oggetto della presente perizia, ne ha considerato: l'individuazione e conformazione catastale, le caratteristiche e stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, ed in particolare tenendo conto sia delle mutate condizioni del mercato immobiliare che dell'importante intervento di demolizione che dovrà farsi carico il nuovo acquirente per le opere non sanabili (portico aperto al piano terra e sottostanti locali di deposito e tettoia aperta al piano seminterrato).

Alla luce delle attente considerazioni sopradescritte la determinazione del valore del secondo lotto è la seguente:

- * Piano terra – mq. 125 x €/mq. 500 = €. 62.500,00
- * Piano primo – mq. 136 x €/mq. 500 = €. 68.000,00
- * Piano secondo-sottotetto - mq. 130 x €/mq. 200 = €. 26.000
- * Box e locali di sgombero - €. 13.500
- * Terreni boschivi - €. 5.000,00
- TOTALE €. 175.000**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 165.000,00

Allegati

Identificazione Lotto 1, Identificazione Lotto 2, Ispezione Ipotecaria
Parcella CTU.

Data generazione:
10-10-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mogni