



**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **312/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Geom Alberto Pelletta  
**Codice fiscale:** PLLLRT61B04B954N  
**Studio in:** VIA SEMINARIO 4 - 15057 TORTONA  
**Telefono:** 0131820122  
**Fax:** 0131820122  
**Email:** pelletta@studioavi.it  
**Pec:** alberto.pelletta@geopec.it



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 6, particella

126, subalterno 4, indirizzo Via Castello n. 10/3, piano S1-1, comune Sarezzano, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie 140, rendita € 537,12

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** INTESA SANPAOLO S.p.A., Banca INTESA S.p.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Lotto: 001**  
**Corpo: A**  
**Misure Penali: NO**



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Castello n. 10/3 - Sarezzano (AL) - 15050

**Lotto: 001**

**Valore complessivo intero: 155.000,00**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Beni in **Sarezzano (AL)**  
Località/Frazione  
Via Castello n. 10/3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
Data di presentazione: 17-01-2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Castello n. 10/3**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di**

**· Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

fo-  
glio 6, particella 126, subalterno 4, indirizzo Via Castello n. 10/3, piano S1-1, comune Sarezzano, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie 140, rendita € 537,12

Derivante da: - VARIAZIONE del 06.03.1996 in atti dal 14.05.1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-PROG.FIN.98-CLASSAMENTO; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11.02.2011 Pratica n. AL0071782 in atti dal 11.02.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE; - VARIAZIONE del 04.03.2015 Pratica n. AL0042263 in atti dal 04.03.2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE; - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: L'unità immobiliare è graffata con il Mappale 128 Sub. 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tramezza al piano interrato

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezza interna al piano interrato

Presentazione variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca INTESA S.p.A. contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Francesco Girolamo Accolla in data 15/04/2004 ai nn. 238998; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 24/05/2004 ai nn. 1942/361; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 22/12/2022 ai nn. 4301/3158.

**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 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:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** 230.3317 kWh/m2  
**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:

In forza di  
atto di compravendita - a rogito di Notaio Marziano Carnevale Ricci, in data 14/05/1991, ai nn.

7534; trascritto a Tortona (AL), in data 07/06/1991, ai nn. 1769/1329.

Note: Il presente atto è relativo all'originaria particella n. 128, con diritto alla corte n. 127, del foglio 6 attualmente inglobata nell'unità immobiliare oggetto di stima.

**Titolare/Proprietario:**

. In forza di  
atto di vendita - a rogito di Notaio Marziano Carnevale Ricci, in data 30/01/1993, ai nn. 9277; registrato a Tortona, in data 10/02/1993, ai nn. 31/2V.

Note: Il presente atto è relativo all'originaria particella n. 126 sub. 1 del foglio 6 attualmente inglobata nell'unità immobiliare oggetto di stima.

**Titolare/Proprietario:**

In forza di  
Atto di donazione - a rogito di Notaio Remo Rissotti, in data 24/01/1996, ai nn. 61021/11212; registrato a Tortona, in data 03/02/1996, ai nn. 262/1V.

Note: Il presente atto è relativo all'originaria particella n. 130 del foglio 6 attualmente inglobata nell'unità immobiliare oggetto di stima.

**Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Francesco Girolamo Accolla, in data 15/04/2004, ai nn. 238996; trascritto a Tortona (AL), in data 24/05/2004, ai nn. 1941/1378.

**Titolare/Proprietario:**

Note:

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 24/1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione immobile

Oggetto: lavori di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 29/11/1991 al n. di prot. 2532

Rilascio in data 06/08/1993 al n. di prot. 24

Abitabilità/agibilità in data 15/10/2008 al n. di prot. -

Numero pratica: 112/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001

Per lavori: Modifiche interne  
 Oggetto: opere in sanatoria  
 Presentazione in data 19/01/2005 al n. di prot. 112  
 Abitabilità/agibilità in data 15/10/2008 al n. di prot. -

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 126-24064 del 05.04.1993 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona residenziale A di vecchio impianto
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio al primo piano costituito da ingresso, cucina-soggiorno-soppalco, due camere, disimpegno, bagno e due balconi, con annesso ampio locale ad uso box e ripostiglio al piano interrato.

L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene da Via Castello attraverso il cortile comune censito al Foglio 6 Mappale 127 e successivamente dalla scala interna comune censita al Foglio 6 Mappale 128 Subalterno 4; mentre l'accesso al box al piano interrato avviene sempre da Via Castello attraverso il cortile comune censito al Foglio 6 Mappale 128 Subalterno 4.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **224,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **ferro e laterizio** condizioni: **buone**

Copertura

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

Scale

tipologia: **interna** materiale: **pietra** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **ferro e laterizio** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

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

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **coppi** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni e pietrame** rivestimento: **parte a vista e parte intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **parquet** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **tetto a vista con piastrelle di cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **porta blindata** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico



tipologia: **audio** condizioni: **buone**



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **con dichiarazione di conformità**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone**  
conformità: **con dichiarazione di conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**  
conformità: **con dichiarazione di conformità**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia funzionante a gas e termosifoni in ghisa
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio al primo piano	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00
balconi al primo piano	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
box al piano interrato	sup lorda di pavimento	80,00	0,50	40,00
ripostiglio al piano interrato	sup lorda di pavimento	6,00	0,20	1,20
		<b>224,00</b>		<b>172,45</b>

**Pertinenze**

A  
1. Cortile

Valore a corpo: € 0

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche della zona, delle normative urbanistiche, della situazione del mercato immobiliare, della tipologia costruttiva del fabbricato, della presenza di zone adibite a verde e parcheggi, della rumorosità e salubrità, del collegamento alle principali vie di comunicazione, dell'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici sia privati, delle finiture dell'unità immobiliare, della distribuzione planimetrica dei vani, della loro ampiezza e luminosità, della consistenza, del grado di conservazione e manutenzione. La valutazione sarà basata sul concetto di attualità, criterio che è fondato sull'esplorazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Nel caso specifico, il sottoscritto Perito utilizzerà il metodo di confronto di mercato (Market Approach), utilizzando quali prezzi di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alcuni prezzi di immobili simili in vendita nel Comune di Sarezzano, reperiti su siti di agenzie immobiliari o da operatori del settore.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Sarezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tortona;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.205,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio al primo piano	129,00	€ 900,00	€ 116.100,00
balconi al primo piano	2,25	€ 900,00	€ 2.025,00
box al piano interrato	40,00	€ 900,00	€ 36.000,00
ripostiglio al piano interrato	1,20	€ 900,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.205,00
Valore corpo			€ 155.205,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.205,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.205,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	172,45	€ 155.205,00	€ 155.205,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
arrotondamento	€ 295,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 155.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

**Allegati**

- 1 - Visura catastale storica
- 2 - Mappa catastale
- 3 - Planimetria catastale
- 4 - Rilievo stato di fatto
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - Visure ipotecarie

Data generazione:  
09-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom Alberto Pelletta**