

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

47/2025

promossa da:

contro:

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa Elisabetta BIANCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

[Fg 10 - mappale 101 - sub 2 - sub 3]

Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Via Orti Grandi 8 (già 6) - Sale AL

Alessandria, Settembre 2025

CTU - geometra Davide SILVANO



Esperto alla stima: Geometra Davide SILVANO

Codice fiscale: SLVDVD73A03F965S

Studio in: Via Leonardo da Vinci 14/a - 15121 Alessandria [via Rossini 5 - 15060 Basaluzzo]

Telefono: 335 7585831

Email: davide.silvano@gmail.com

Pec: davide.silvano@geopec.it

SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

LOTTO UNICO [Fg 10 - mappale 101 - sub 2 - sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Categoria: Catasto Urbano

foglio 10, mappale 101 - sub 2- indirizzo via Orti Grandi 8 (già 6) Sale AL - piano T-1-2 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 164 mq - categoria A/4, classe 2, rendita € 306,00

Categoria: Catasto Urbano

foglio 10, mappale 101 - sub 3- indirizzo via Orti Grandi 8 (già 6) Sale AL - piano T consistenza 18 mq superficie catastale 23 mq - categoria C/6, classe 1, rendita € 38,11

2. Stato di possesso

LOTTO UNICO [Fg 10 - mappale 101 - sub 2 - sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Vedasi nota al punto 6

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO UNICO [Fg 10 - mappale 101 - sub 2 - sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

PARZIALE

4. Creditori Iscritti

LOTTO UNICO [Fg 10 - mappale 101 - sub 2 - sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

LOTTO UNICO [Fg 10 - mappale 101 - sub 2 - sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Vedasi punto 2

6. Misure Penali

LOTTO UNICO [Fg 10 - mappale 101 - sub 2 - sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Misure Penali: **NO**

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO UNICO [Fg 10 - mappale 101 - sub 2 - sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: **SI**

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

8. Prezzo

LOTTO UNICO [Fg 10 - mappale 101 - sub 2 - sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Valore di perizia pari a **64.000,00 €**

LOTTO UNICO

[Fg 10 – mappale 101 – sub 2 – sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:Identificativo corpo: Via Orti Grandi 8 (già 6) – Sale AL

Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

Quota, tipologia del diritto:

Vedasi nota al punto 6

Identificato al catasto:

Categoria: Catasto Urbano

foglio 10, mappale 101 – sub 2- indirizzo via Orti Grandi 8 (già 6) Sale AL - piano T-1-2 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 164 mq – categoria A/4, classe 2, rendita € 306,00

Categoria: Catasto Urbano

foglio 10, mappale 101 – sub 3- indirizzo via Orti Grandi 8 (già 6) Sale AL - piano T consistenza 18 mq superficie catastale 23 mq – categoria C/6, classe 1, rendita € 38,11

Storico catastale:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. AL0084249 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 39338.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2002 Pratica n.232168 in atti dal 30/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10252.1/2002)

CLASSAMENTO del 19/12/1992 in atti dal 13/07/1995 (n.80.1/1992)

COSTITUZIONE del 19/12/1992 in atti dal 13/07/1995 (n. 80/1992)

Conformità catastale:Al momento del sopralluogo, lo stato dell'arte era corrispondente con le risultanze catastali.**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Immobile a uso residenziale, sito in area esterne e rurale rispetto al concentrico del tessuto urbano del comune di Sale, in via Orti Grandi 8 (già 6). La costruzione rispecchia il tipico esempio di edilizia rurale: fabbricato a forma rettangolare composto sia da porzione residenziale che da parte agricola (deposito, fienile) e con ampia porzione di corte esterna esclusiva. L'immobile è di costruzione remota e ne sono testimonianza gli elementi costruttivi e tipologici sia della muratura che della copertura. L'accesso a tutta l'area oggetto di esecuzione avviene da via Orti Grandi tramite cancello pedonale e/o carraio direttamente nell'area esterna cortilizia di pertinenza esclusiva. La suddivisione degli spazi del fabbricato è così definita.

Piano Terra: ingresso su piccolo disimpegno che conduce a una camera, una sala, una sala da pranzo e cucina;

Piano Primo: due camere e un bagno;

Piano Secondo: sottotetto non abitabile.

Dall'area esterna cortilizia di pertinenza esclusiva si accede al box e, al primo piano (con unico accesso dal cortile esterno) al porticato/fienile/deposito.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia attualmente fuori uso e non utilizzabile e il riscaldamento dei locali avviene con elementi elettrici; è collegato alla rete fognaria comunale; è collegato alla rete di adduzione dell'acqua comunale; è collegato alla rete elettrica.

Tutti i servizi primari sono garantiti, previo necessario spostamento nel centro abitato.

Sono presenti dei parziali cedimenti delle coperture nelle parti esterne alla muratura perimetrale che non pregiudicano l'integrità della stessa. E' comunque necessario un intervento di sistemazione al fine di limitare e contenere il rischio di aumento del cedimento.

Il compendio immobiliare NON E' realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo quanto disposto dall'art. 1 co. 376 l. 178/2020.

Caratteristiche zona: agricola e borgate – Zona R1

Area urbanistica: extraurbana

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture scolastiche, Strutture di commercio al dettaglio, Farmacie, Locali di culto – previo spostamento nel centro abitato

Caratteristiche zone limitrofe: extraurbana - agricola e borgate

Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus

3. STATO DEI LUOGHI:

Gli immobili sono attualmente occupati con continuità

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ Ipoteca volontaria

favore:

contro:

⇒ Pignoramento Immobiliare

favore:

contro:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: PARZIALE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON PRESENTE

Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE

Indice di prestazione energetica: NON PRESENTE

Note Indice di prestazione energetica: NON PRESENTE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Fino al 9 aprile 2015

DATI DERIVANTI DA

per l'intera piena proprietà, per essere pervenuto in parte in virtù di

Dal 9 aprile 2015 a oggi**DATI DERIVANTI DA**

Accettazione Di Eredità Con Beneficio Di Inventario

(Non si rileva trascritta la relativa dichiarazione di successione)

7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Sale ha prodotto la risposta come indicata:

	COMUNE DI SALE in Unione "Terre di Fiume" con Molino dei Torti www.comune.sale.al.it P.E.C. sale@cert.ruparpiemonte.it Via Manzoni n°1 – Cap. 15045 – P.IVA 00409960069 Servizio Urbanistica Edilizia Privata - Sue/Suap tel. 0131/845939 - fax 0131/828288	
Prot. n. 3699		Sale, 25/06/2025
Nota trasmessa a mezzo PEC		
	Spett.le	Geom. Silvano Davide davide.silvano@geopec.it
Oggetto: Richiesta di accesso agli atti ai sensi dell'articolo 25 comma 1 della Legge 07.08.1990 nr. 241 e dell'articolo 60 della Legge Regionale 05.12.1977 nr. 56 e sm.i.		
Geom. Silvano Davide in qualità di CTU - procedura esecutiva N.47/2025 R. Es. Prot. 2287 del 12/04/2025.		
In riferimento alla richiesta di accesso agli atti prot. 2287 del 12/04/2025 di cui all'oggetto, si comunica che per gli immobili censiti catastalmente al <u>Foglio 10 mappale 101 sub. 2-3</u>, siti in Sale (AL) via Orti Grandi n.6, non è stato possibile individuare con i dati forniti, nei registri delle scrivente servizio, i titoli abilitativi corrispondenti. Pertanto non è possibile individuare la pratica edilizia di costruzione del fabbricato in oggetto. Restando a disposizione per qualsiasi altro chiarimento in merito, si porgono distinti saluti.		
Il Responsabile del Procedimento Ing. Geraldina Schembari (Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)		

Si rimanda al successivo punto 8. per le valutazioni e conformità edilizie

8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Come sopra indicato, a seguito delle ricerche effettuate dall'ufficio tecnico comunale di Sale, sull'immobile in oggetto di esecuzione, per i nominativi riferibili allo stesso nel ventennio antecedente il pignoramento immobiliare, NON sono emerse le pratiche edilizie rilasciate dal competente ufficio. In seguito alle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, l'immobile è E' CONFORME sotto il profilo edilizio e urbanistico.

E' oltremodo presente all'interno dell'area cortilizia esclusiva un piccolo manufatto in muratura fruito da locale bagno ma ad oggi inutilizzato. Per tale manufatto, viste le dimensioni e volumetrie, come sancito dal Decreto del Ministero delle Finanze 28 del 2 gennaio 1998, NON sussiste l'obbligo dell'accatastamento.

Strumento urbanistico vigente:

P.R.G. del Sale

Variante Parziale n. 5 approvata con DCC n. 11 del 9 aprile 2014

LOTTO UNICO

[Fg 10 – mappale 101 – sub 2 – sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

DESCRIZIONE

Immobile a uso residenziale, sito in area esterne e rurale rispetto al concentrico del tessuto urbano del comune di Sale, in via Orti Grandi 8 (già 6). La costruzione rispecchia il tipico esempio di edilizia rurale: fabbricato a forma rettangolare composto sia da porzione residenziale che da parte agricola (deposito, fienile) e con ampia porzione di corte esterna esclusiva. L'immobile è di costruzione remota e ne sono testimonianza gli elementi costruttivi e tipologici sia della muratura che della copertura.

L'accesso a tutta l'area oggetto di esecuzione avviene da via Orti Grandi tramite cancello pedonale e/o carraio direttamente nell'area esterna cortilizia di pertinenza esclusiva. La suddivisione degli spazi del fabbricato è così definita.

Piano Terra: ingresso su piccolo disimpegno che conduce a una camera, una sala, una sala da pranzo e cucina;

Piano Primo: due camere e un bagno;

Piano Secondo: sottotetto non abitabile.

Dall'area esterna cortilizia di pertinenza esclusiva si accede al box e, al primo piano (con unico accesso dal cortile esterno) al porticato/fienile/deposito.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia attualmente fuori uso e non utilizzabile e il riscaldamento dei locali avviene con elementi elettrici; è collegato alla rete fognaria comunale; è collegato alla rete di adduzione dell'acqua comunale; è collegato alla rete elettrica.

Tutti i servizi primari sono garantiti, previo necessario spostamento nel centro abitato.

Sono presenti dei parziali cedimenti delle coperture nelle parti esterne alla muratura perimetrale che non pregiudicano l'integrità della stessa. E' comunque necessario un intervento di sistemazione al fine di limitare e contenere il rischio di aumento del cedimento.

Sono presenti all'interno di alcuni locali, zone di umidità soprattutto nelle murature perimetrali dovute, probabilmente, alla scarsa coibentazione della struttura.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: persine materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: Finestre e porte/finestre materiale: legno a vetro singolo condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: grès porcellanato condizioni: sufficienti
Riscaldamento	Elementi riscaldanti in ghisa – CALDAIA FUORI USO Riscaldamento con elementi elettrici
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: collegato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale <u><i>Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, NON è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.</i></u>

Parametro di valutazione:

Metro quadrato commerciale, riconducibile alla superficie complessiva di un immobile, detta anche superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile, dove oltre alle varie stanze, essa comprende anche i muri (interni, perimetrali e condivisi con altre unità immobiliari), gli eventuali giardini, patii, balconi o terrazze e le pertinenze, come cantine, soffitte, mansarde, posti auto coperti e scoperti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie:

☒ Complessiva
 ☐ Singoli Vani

Metri quadri:

138

Pertinenze Esclusive (4)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Box	23	☐
Altra pertinenza di servizio	56	☒
Legnaia	50	☐
Giardino	275	-
Totale Pertinenze Mq:		404

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:

201 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	138 Mq	138 Mq
Pertinenze di ornamento:	275 Mq	16,54 Mq
Pertinenze di servizio:	129 Mq	46,25 Mq
Totale pertinenze:	404 Mq	62,79 Mq
Totale immobile:	542 Mq	201 Mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Tortona;
 Ufficio del registro di Tortona;
 Ufficio tecnico di Sale;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
LOTTO UNICO - [Fg 10 – mappale 101 – sub 2 – sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza	201,00 mq	400,00 €	80.400,00 €
VALORE DEL LOTTO			80.400,00 €

Adeguaamenti e correzioni di stima

Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale: 0 %	0,00 €
Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: 15 %	12.060,00 €
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile/stato di possesso non regolare: 3 %	2.412,00 €
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 2 %	1.608,00 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 0 %	0,00 €
TOTALE da dedurre pari a	16.080,00 €

RIEPILOGO FINALE

Valore del lotto al netto delle decurtazioni espresse e nello stato di fatto in cui si trova al momento della redazione del presente documento.

LOTTO UNICO

[Fg 10 – mappale 101 – sub 2 – sub 3] Immobile a uso residenziale e box di pertinenza

64.320,00 € arrotondato a

64.000,00 €

NOTA

La valutazione del cespite è stata eseguita nella sua interezza e globalità allo stato di fatto del momento del sopralluogo come da verbali allegati alla procedura.

In tale valutazione è ricompresa anche l'area cortilizia esterna esclusiva, da cui si ha accesso, sia pedonale che carraio, a tutto l'immobile. Tale area è identificata al fg 10 mappale 101 sub 1 come "Bene comune non censibile - Corte" che da verifiche NON risulta essere identificato come pignorato a differenza dei sub 1 e 2.

Tanto era dovuto a corretta evasione del mandato conferitomi.