



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BELGIRATE SECURITISATION SRL E PER ESSA DOVALUE SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **279/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



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: - Frazione Giarella - Momperone (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

[REDACTED]

* Foglio **3**, particella **248**, categoria A/3, classe U, consistenza vani 11, superficie catastale mq. 254, rendita € 380,63

* Foglio **3**, particella **254**, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 55, superficie catastale mq. 124, rendita € 53,97

* Foglio **3**, particella **252**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 105, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,68

2. Stato di possesso

Bene: - Frazione Giarella - Momperone (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Frazione Giarella - Momperone (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Frazione Giarella - Momperone (AL) - 15050

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: - Frazione Giarella - Momperone (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Frazione Giarella - Momperone (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Frazione Giarella - Momperone (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Frazione Giarella - Momperone (AL) - 15050

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 25.000,00

Beni in Momperone (AL)
Località/Frazione Frazione Giarella

- Lotto 1 -

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in frazione: Frazione Giarella

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Identificato al CATASTO FABBRICATI:

Intestazione: [REDACTED]

* Foglio 3, particella 248, (fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su tre piani fuori terra)
categoria A/3, classe U, consistenza vani 11, superficie catastale mq. 254, rendita € 380,63

* Foglio 3, particella 254, (rustico distribuito su due piani fuori terra)
categoria C/2, classe U, consistenza mq. 55, superficie catastale. mq. 124, rendita € 53,97

Identificato al CATASTO TERRENI:

Intestazione: [REDACTED]

* Foglio 3, particella 252, (esiguo appezzamento di terreno destinato a sedime cortilizio)
qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale mq. 105,
reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,68

Note: --

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dai sopralluoghi eseguiti direttamente sul posto il CTU ha riscontrato alcune difformità tra la situazione attuale dell'immobile e le planimetrie catastali di riferimento, chiaramente sanabili con pratica catastale tipo DOCFA.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale tipo DOCFA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito da un vetusto fabbricato ad uso civile abitazione con attiguo rustico e sedime cortilizio di pertinenza - in pessime condizioni di conservazione, inagibile e in parte decadente, situato in Comune di Momperone - precisamente in Frazione Giarella nr. 2 - a circa 20 km dal Comune di Tortona.

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. Trascrizione** del 08/10/2007 - R.P. 2605 R.G. 4261
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/829 del 07/06/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
A favore: CASSOLA ERSILIA
Contro: FIGINI AURELIO
- 2. Trascrizione** del 01/07/2008 - R.P. 1768 R.G. 2595
Pubblico ufficiale RISSOTTI REMO Repertorio 113825/17322 del 26/06/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
A favore: [REDACTED]
Contro: CASSOLA ERSILIA
Immobili siti in MOMPERONE(AL)
- 3. Iscrizione** del 01/07/2008 - R.P. 478 R.G. 2596
Pubblico ufficiale RISSOTTI REMO Repertorio 113826/17323 del 26/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro: [REDACTED]
Immobili siti in MOMPERONE(AL), MONTACUTO(AL)
- 4. Trascrizione** del 28/07/2009 - R.P. 2048 R.G. 2901
Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 284919/33399 del 17/07/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA'
A favore: CASSOLA ERSILIA
Contro: FIGINI AURELIO
Immobili siti in MOMPERONE(AL), MONTEMARZINO(AL)

5. **Trascrizione** del 30/01/2013 - R.P. 255 R.G. 403
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE Repertorio 227/2012 del 12/12/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro [REDACTED]
Immobili siti in MOMPERONE(AL)

6. **Trascrizione** del 29/11/2023 - R.P. 2902 R.G. 3662
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 5165/2023 del 14/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.
Contro [REDACTED]
Immobili siti in MOMPERONE(AL), MONTACUTO(AL)

7. **Trascrizione** del 20/09/2024 - R.P. 2472 R.G. 3132
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 4350/2024 del 26/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.
Contro [REDACTED]
Immobili siti in MOMPERONE(AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non si tratta di condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

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

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari [REDACTED] dalla Sig.ra CASSOLA Ersilia in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Remo Rissotti del 26/06/2008 - trascritto il 01/07/2008 al nr. 1768.

A sua volta alla Sig.ra CASSOLA Ersilia i beni sono pervenuti dal Sig. FIGINI Aurelio - nato a Momperone il 21/06/1921 e deceduto il 23/04/2007 - a seguito dichiarazione di successione presentata in data 07/06/2007 nr. 15/829 - trascritta il 08/10/2007 al nr. 2605, con accettazione tacita di eredità.

Si precisa che FIGINI Aurelio era pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile - che era censito al catasto terreni foglio 3 particella 25 (fabbricato rurale); detta particella giusta tipo mappale in data 20/02/2006 pratica nr. AL0029174 (n. 29174.1/2006) veniva soppressa originando la particella 248 (ente urbano) - successivamente la particella 248 veniva portata a catasto fabbricati giusta denuncia di costituzione del 02/03/2006 pratica nr. AL0035560 (n. 640.1/2006).

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

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto all'ufficio tecnico del Comune di Momperone, non risultano rilasciate pratiche edilizie riguardanti l'immobile sopradescritto; si precisa inoltre che da quanto risulta negli atti, la casa e il rustico sono stati edificati prima dell'anno 1967 (presumibilmente negli anni 30/40).

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	RM - Aree di Recupero di tipo Misto - Art. N.d.A. 15
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un vetusto fabbricato ad uso civile abitazione con attiguo rustico e sedime cortilizio di pertinenza posto antistante e retrostante gli immobili - completamente delimitato da recinzione in rete metallica.

L'immobile è situato in Comune di Momperone - Frazione Giarella civico nr. 2, in un piccolo contesto edificato tra la Strada Provinciale e il Torrente Curone, all'inizio del secolo scorso.

Gli immobili con il sedime cortilizio formano unico corpo e confinano: con la Strada Provinciale 100, con l'adiacente fabbricato abitativo descritto al mappale 253, e con esigui appezzamenti di terreni descritti ai mappali 251, 192 e 194.

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente, risulta che il fabbricato abitativo e il rustico si presentano ad oggi in pessime condizioni di conservazione e di mantenimento, inagibili e in parte decadenti.

Nel dettaglio l'abitazione è distribuita su tre piani fuori terra con una superficie complessiva di circa mq. 130,00 per ogni piano; è costituita da struttura in mattoni e sassi, solai in ferro e laterizi, tetto in struttura di legno e manto di copertura in coppi - finita con materiali tipici del luogo in sintonia con i fabbricati consimili circostanti.

Il rustico attiguo destinato al piano terra ad androne carraio e al piano primo a fienile, presenta una superficie di circa mq. 50,00 per ogni piano.

La casa e il rustico attigui formanti unico corpo, sono serviti da sedime cortilizio posto antistante e retrostante i fabbricati adibito ad accessi e verde.

Il fabbricato abitativo ad oggi non è utilizzato, in quanto pericolante e mancante delle condizioni necessarie per una normale utilizzazione, si precisa inoltre considerate le attuali condizioni di conservazione e il contesto dove è localizzato l'immobile risulta di difficile commercializzazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

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 Momperone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia 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:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di oltre quarant'anni nel settore immobiliare, per esprimere una valutazione relativa ai beni oggetto della presente perizia ne ha considerato: l'individuazione e la conformazione catastale, le caratteristiche e lo stato di conservazione, gli accessi, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona, tenuto conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese nelle compravendite di fabbricati residenziali come quello oggetto della presente esecuzione immobiliare, ed in particolare delle pessime condizioni in cui gravano abitazione e rustico con i lavori di ristrutturazione da eseguire per renderli nuovamente agibili e abitabili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		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":

€ 25.000,00**Allegati**

Stralcio mappale, planimetrie, visura catastale, visura conservatoria, documentazione fotografica.

Parcella CTU

Data generazione:

05.11.2024

L'Esperto alla stima
geom. **Stefano Mogni**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Nell'esecuzione immobiliare R.G. nr. 279/2023, promossa da:

- BELGIRATE SECURITISATION SRL E PER ESSA DOVALUE SPA

contro

- 

Giudice delle Esecuzioni: Dott.sa Roberta BRERA

Come richiesto nell'udienza del 31.10.2024, con la presente si deposita Relazione CTU e relativi allegati, comprendente il pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria – sezione di Tortona in data 20/09/2024 R.P. 2472 RG 3132 del bene in MOMPERONE (AL) – identificato al NCT al Foglio 3 particella 252 (*esiguo appezzamento di terreno destinato a sedime cortilizio*).

Si precisa che il valore del Lotto non è stato variato rispetto a quanto valutato nella precedente relazione – depositata in data 12.03.2024, in quanto la stima espressa comprendeva anche il suddetto appezzamento di terreno, che di fatto costituisce il sedime cortilizio dei fabbricati oggetto d'esecuzione (NCEU Foglio 3 particella 248 *fabbricato ad uso civile abitazione* e particella 254 *rustico*) - con i quali forma unico corpo.

Distinti saluti.

Tortona, 06 Novembre 2024

IL C.T.U.
(geom. Stefano MOGNI)

