

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **129/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.** [REDACTED]

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

**Esperto alla stima:** Geom Massimo Mortara  
**Codice fiscale:** MRTMSM64H24A182P  
**Studio in:** Corso Cento Cannoni 106 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131267252  
**Email:** geometramortara@gmail.com  
**Pec:** massimo.mortara@geopec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** corso Acqui n.330 - quartiere CRISTO - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

proprietà per Intero,

- foglio 109, particella 485, subalterno 6, z.c.1 , scheda catastale T278363, indirizzo: corso ACQUI n. 88, scala A, interno 6, piano S1-2, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie 93/93, rendita € 604,25
- foglio 109, particella 679, subalterno 5, z.c.1 , scheda catastale T278362, indirizzo: corso ACQUI n. 336, interno 15, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, rendita € 54,23

### 2 Stato di possesso

**Bene:** corso Acqui n.330 - quartiere CRISTO - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**LIBERO**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** corso Acqui n.330 - quartiere CRISTO - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** corso Acqui n.330 - quartiere CRISTO - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** corso Acqui n.330 - quartiere CRISTO - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: NESSUNO

**6. Misure Penali**

**Beni:** corso Acqui n.330 - quartiere CRISTO - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** corso Acqui n.330 - quartiere CRISTO - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** corso Acqui n.330 - quartiere CRISTO - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero: € 74.000,00**

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **quartiere CRISTO**  
corso Acqui n.330

**Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 07-06-2023

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: quartiere CRISTO, corso Acqui n.330**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per Intero,

- foglio 109, particella 485, subalterno 6, z.c.1, scheda catastale T278363, indirizzo: corso ACQUI n. 88, scala A, interno 6, piano S1-2, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie 93/93, rendita € 604,25

Confini:

- Appartamento: vuoto su cortile condominiale, vano scala condominiale A, appartamento altra proprietà, vuoto su corso Acqui, vano scala condominiale B e appartamento altra proprietà;
- Cantina: corridoio cantina, cantina int. VII/A, muro, cantina int. V/A,

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per Intero,

- foglio 109, particella 679, subalterno 5, z.c.1, scheda catastale T278362, indirizzo: corso ACQUI n. 336, interno 15, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, rendita € 54,23

Confini: vuoto su cortile condominiale, box altra proprietà, particella 180, box altra proprietà

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dell'alloggio

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

- allargamento dell'apertura interna tra il cucinino e il tinello;
- demolizione parziale della tramezza tra l'ingresso e il soggiorno;
- chiusura apertura tra il soggiorno e una camera.

Spesa per pratica amministrativa: € 600,00

**Oneri Totali: € 600,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'appartamento con cantina e il box fanno parte del condominio JOLLY, posto nel quartiere CRISTO della città, comodo per accedere agli uffici amministrativi comunali e statali, con accesso diretto pedonale alla strada comunale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti diversi esercizi commerciali, l'ospedale dista a circa 4 km. e la stazione FFSS distano a circa 2 km.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Principali collegamenti pubblici:** servizio di autotrasporto pubblico e stazione ferroviaria a circa 2 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**LIBERO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; emesso dal TRIBUNALE di ALESSANDRIA in data 15/05/2023 ai nn. 2071/2023 registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA e iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 25/05/2023 ai nn. 4023/3033.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Atto Notarile a rogito di [REDACTED] in data 18/09/2008 ai nn. 210946/46204; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 30/09/2008 ai nn. 8690/2204; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000.

**surroga:** a favore di [REDACTED] Stefania; Derivante da: Atto Notarile a rogito di [REDACTED] in data 03/12/2010 ai nn. 729/569; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 21/12/2010 ai nn. 9858/1360; Importo capitale residuo: € 117.079,82.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

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

- spese condominiali – anno 2022: € 1.042,55 + 11,71 = € 1.054,26

- spese condominiali – anno 2023: € 1.114,57 + 15,58 = € 1.130,15

- spese riscaldamento insolute: 432,30

- spese condominiali previste per l'anno 2024: 1.011,07 + € 16,96 + € 449,82 = € 1.477,85

**Millesimi di proprietà:** Alloggio e cantina: 63 millesimi; il box è privo di tabelle millesimali

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 96,08

**Note Indice di prestazione energetica:** codice A.P.E.: 2019\_210976\_0014 del 10/06/2019 valido fino al 10/06/2029

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**dal 30/04/1990 al 18/09/2008 .**

in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 30/04/1990, ai nn. 110281/16885; registrato a Ufficio del Registro di Alessandria, in data 18/05/1990, ai nn. 975/1V; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri di ALESSANDRIA in data 18/05/1990, ai nn. 3460/2281.

**Titolare/Proprietario** [REDACTED]

**dal 18/09/2008 al 28/06/2019 .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 18/09/2008, ai nn. 210945/46203; registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria, in data 30/09/2008, ai nn. 6964/1T; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria , in data 30/09/2008, ai nn. 8689/5160.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**dal 28/06/2019 ad oggi (attuale proprietario) .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 28/06/2019, ai nn. 6428/4576; registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria, in data 09/07/2019, ai nn. 7213/1T; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria , in data 10/07/2019, ai nn. 4992/3577.

**Continuità delle trascrizioni: Si**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 270 del 27/05/1968

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: edificazione del Condominio JOLLY

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/05/1968 al n. di prot. 270

Numero pratica: 68 del 30/05/1976  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: edificazione dei Box-auto  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 30/05/1976 al n. di prot. 68

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state realizzate delle opere interne atte a creare una diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: partica CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

- allargamento dell'apertura interna tra il cucinino e il tinello;
- demolizione parziale della tramezza tra l'ingresso e il soggiorno;
- chiusura apertura tra il soggiorno e una camera.

Pratica CILA in sanatoria: € 2.815,59

Oneri Totali: € 2.815,59

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con G.R. 36-29308 del 7/02/2000 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	zona aree residenziali di classe 2
Norme tecniche di attuazione:	art. 35 - zona aree residenziali di classe 2

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Alloggio posto al piano Secondo nel condominio JOLLY, composto da un'ingresso-disimpegno, un tinello e una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi sul lato cortile e un balcone su corso Acqui; costituiscono pertinenza dell'appartamento, una cantina al piano Interrato (int. IV/A) e un box-auto (int.15) al piano Terra (con ingress al numero civico 336).

**1. Quota e tipologia del diritto**

██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: **SECONDO**

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 scala A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **SUFFICIENTE**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Facciate	materiale: <b>in parte in mattoni a vista e in parte tinteggiata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>DISCRETE</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>DISCRETE</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmettoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Intonaco interno	materiale: <b>stucco spatolato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>DISCRETE</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>paistrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



**Impianti:**

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**  
Bagno con sanitari (lavabo, bidet, w.c., piatto doccia) in ceramica con miscelatori

Termico

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	DISCRETO
Impianto a norma	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
Balcone	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
box-auto	sup lorda di pavimento	13,00	0,60	7,80
		<b>129,00</b>		<b>114,30</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2023

Zona: ALESSANDRIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 870

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

Per l'individuazione del prezzo unitario da applicare alla stima si sono praticati i seguenti criteri di stima:

- verifica delle caratteristiche dell'alloggio in oggetto, quali la vetustà, la posizione e ubicazione, il grado di conservazione e di manutenzione, la dotazione di servizi,
- assunte le opportune informazioni dei valori correnti di mercato degli immobili presso le Agenzie immobiliari del territorio di ALESSANDRIA,
- individuazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA;

Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria di ALESSANDRIA;

Uffici del Registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di ALESSANDRIA;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: ALESSANDRIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da €/mq.580 a €/mq. 870.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	97,00	€ 700,00	€ 67.900,00
Balcone	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
cantina	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00
box-auto	7,80	a corpo	€ 5.050,00
Valore corpo			€ 79.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.600,00

**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]	114,30	€ 79.600,00	€ 79.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Spese condominiali insolute dell'anno 2022 e 2023 € 2.184,41
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.415,59

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.000,00**

Data generazione:

**Alessandria, 20 febbraio 2024**

L'Esperto alla stima  
**Geometra Massimo Mortara**

