

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **284/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Piccini  
**Codice fiscale:** PCCPLA73B26A182B  
**Studio in:** via piacentini rivera 26 - alessandria  
**Email:** paolo-piccini@libero.it  
**Pec:** paolo.piccini@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Donizetti, 49 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

OMISSIS, foglio 133, particella 2178, subalterno 3, indirizzo via Gaetano Donizetti, 49, piano 1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 75, rendita € € 418,33

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Donizetti, 49 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** via Donizetti, 49 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Donizetti, 49 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Donizetti, 49 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Donizetti, 49 - Alessandria (AL) - 15121



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Donizetti, 49 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Donizetti, 49 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 53.687,50



Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione  
via Donizetti, 49

### Lotto: 001

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Donizetti, 49

##### Quota e tipologia del diritto

**100/100** di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 133, particella 2178, subalterno 3, indirizzo via Gaetano Donizetti, 49, piano 1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 75, rendita € € 418,33

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/06/2007 Pratica n. AL0271021 in atti dal 19/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 22974.4/2007), u.i. precedentemente individuata al Fg. 133 particella 1153 sub.3. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: vano scala condominiale, proprietà OMISSIS o aventi causa, via Donizetti, altra u.i. del piano, cortile coperto.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato aggiornamento planimetrico a seguito interventi di ristrutturazione del 2005

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, con rimozione porzione di tramezza divisoria tra ingresso e cucina.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato



**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**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

#### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/11/2023 ai nn. OMISSIS; Debito € 101.662,01.

#### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 17/01/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/01/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 110.000; Note: Durata ipoteca 30 anni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 626,1.

**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:** 626,1

**Millesimi di proprietà:** 57,75

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**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:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/01/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione nuovo servizio igienico

Presentazione in data 02/08/2005 al n. di prot. D53538

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 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]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Alloggio in piano primo (2° f.t.) senza ascensore, libero su 2 lati opposti, composto di : ingresso, cucina a vista, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio, 2 balconi oltre cantina in piano interrato. Finiture ed impiantistica sono state aggiornate con ristrutturazione interna del 2005, non i serramenti esterni in legno con vetro singolo ed avvolgibili ed il portoncino d'ingresso non blindato. Pavimentazione in gres ceramico di vari formati, porte interne in legno e vetro, impianto di allarme, riscaldamento centralizzato con contocalorie.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 49 di via Donizetti; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Amministratore condominiale riferisce che si era deliberato di aderire al Superbonus 110% con CILAS presentata ante Novembre 2022.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a metano con contocalorie
Stato impianto	attivo

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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

**Note generali impianti:** Presenza di montascale privato (di terzi) su vano scala condominiale



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Con riferimento alla superficie catastale riportata in visura verificata con misure a campione in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	75,00	1,00	75,00
		<b>75,00</b>		<b>75,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	75,00	€ 850,00	€ 63.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.750,00
Valore corpo			€ 63.750,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.750,00

**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]	75,00	€ 63.750,00	€ 63.750,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.562,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 53.687,50</b>
---	--------------------

Data generazione:  
26-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Piccini**

