
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 € € 418,33Derivante 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 contacalorie.

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 contacalorie
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
		75,00		75,00

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:	€ 53.687,50
---	--------------------

Data generazione:
26-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini

