

---

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

promossa da: **HOIST ITALIA S.r.l.**

contro: **Jawad Dahiri**  
**Elwira Naruszewicz**

N° Gen. Rep. **284/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-10-2022 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Enrico Balduzzi  
**Codice fiscale:** BLDNRC61L20A182Z  
**Studio in:** Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio  
**Telefono:** 0131857135  
**Email:** enricobalduzzi@virgilio.it  
**Pec:** enrico.balduzzi@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

DAHIRI JAWAD nato in Marocco il 16.10.1974 prop. 1/2 in regime di comunione dei beni  
NARUSZEWICZ ELWIRA nata in Polonia il 01.09.1982 prop. 1/2 in regime di comunione dei  
beni, foglio 116, particella 189, subalterno 29, indirizzo Via Giovanni Veneri n. 18, piano 4,  
comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie 62, rendita €  
418,33

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ITALFONDIARIO S.p.A., MARTE SPV S.r.l., BANCA INTESA S.p.A.

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 28.500,00



Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione  
Via Giovanni Vernerì n. 18

### Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 11-01-2022

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Vernerì n. 18

##### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di JAWAD DAHIRI - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: DHRJWD74R16Z330H - Regime Patrimoniale: Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di ELWIRA NARUSZEWICZ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: NRSLWR82P41Z127P - Regime Patrimoniale: Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DAHIRI JAWAD nato in Marocco il 16.10.1974 prop. 1/2 in regime di comunione dei beni NARUSZEWICZ ELWIRA nata in Polonia il 01.09.1982 prop. 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 116, particella 189, subalterno 29, indirizzo Via Giovanni Vernerì n. 18, piano 4, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie 62, rendita € 418,33

Confini: per l'alloggio: vano scala, vuoto verso cortile comune e vuoto verso giardino comune; per la cantina: corridoio comune, terrapieno verso cortile e cantine interni 3 e 5.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA INTESA S.p.A. contro DAHIRI JAWAD, NARUSZEWICZ ELWIRA; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/11/2006 ai nn. 9815/2134; Importo ipoteca: € 96.000,00; Importo capitale: € 64.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO S.p.A. contro DAHIRI JAWAD, NARUSZEWICZ ELWIRA; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/12/2010 ai nn. 9631/6316.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di MARTE SPV S.r.l. contro DAHIRI JAWAD, NARUSZEWICZ ELWIRA; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/12/2021 ai nn. 10456/7915.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.579,00

**Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Come da documentazione fornita dall'Amministratore, alla data attuale, risulta il seguente importo: € 4.321,02

**Millesimi di proprietà:** 25,29

**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:** Santagostino Enrico n. a Robella (AT) il 01.03.1958 prop. per intero dal 21/01/1983 al 27/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Gabei, in data 21/01/1983, ai nn. 57729/16289; trascritto a Alessandria, in data 08/02/1983, ai nn.



814/604.

**Titolare/Proprietario:** Dahiri Jawad n. in Marocco il 16.10.1974 prop. per 1/2 in regime di comunione legale dei beni e Naruszewicz Elwira n. in Polonia il 01.09.1982 prop. per 1/2 in regime di comunione legale dei beni. dal 27/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 27/10/2006, ai nn. 117280/30117; registrato a Alessandria, in data 06/11/2006, ai nn. 4972 vol. 1T; trascritto a Alessandria, in data 06/11/2006, ai nn. 9814/6008.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123

Intestazione: Soc. F.Ili Panizza & C. S.a.s.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/03/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 13/06/1966 al n. di prot. 123

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1967 al n. di prot.

Intestazione: Soc. F.Ili Panizza & C. S.a.s.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: Opere interne in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/09/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 15/09/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1967 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura pratica di C.I.L.A. in sanatoria: € 600,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2 <sup>a</sup> classe
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 3 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 45%
Altezza massima ammessa:	ml 25,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**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 quarto piano (quinto fuori terra) composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, tinello, camera, cucina, bagno e due balconi, oltre cantina al piano interrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di JAWAD DAHIRI- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: DHRJWD74R16Z330H - Regime Patrimoniale: Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ELWIRA NARUSZEWICZ- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: NRSLWR82P41Z127P - Regime Patrimoniale: Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: 4 (5 f.t.)



L'edificio è stato costruito nel: 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>laterocemento</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 in laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e tamponamenti in muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole di laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizi</b> rivestimento: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### **Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------	---





Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto centralizzato funzionante a gas
Impianto a norma	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 284 / 2021

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,20	1,20
		<b>68,00</b>		<b>57,95</b>

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

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; Uffici del registro di Alessandria; Ufficio tecnico di Alessandria; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Alessandria e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.770,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	55,00	€ 600,00	€ 33.000,00
balconi	1,75	€ 600,00	€ 1.050,00
cantina	1,20	€ 600,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.770,00
Valore corpo			€ 34.770,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.770,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	57,95	€ 34.770,00	€ 34.770,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.321,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00



arrotondamento € 151,02

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.500,00

**Allegati**

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visura catastale
- all. 3 estratto di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetria catastale
- all. 5 tavola grafica
- all. 6 visure ipotecarie
- all. 7 documentazione spese condominiali

Data generazione:  
07-07-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Enrico Balduzzi**

