

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

promossa da:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA - EMF-IT 2008-1 SRL - MELIORBANCA SPA**

contro:

**Omissis**

**Omissis**

N° Gen. Rep. **152/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.sa ELISABETTA BIANCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - APPARTAMENTO**

**Esperto alla stima:** Geom. Tiziana Iberti  
**Codice fiscale:** BRTTZN61A56A182G  
**Studio in:** Via Montata 6 - 15122 ALESSANDRIA  
**Email:** studio@tizianaiberti.it  
**Pec:** tiziana.iberti@geopec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Corso Acqui 333 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 1 - APPARTAMENTO

**Corpo:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA

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

omissis nato a TORTONA (AL) il 25/11/1986 omissis omissis nata a CINQUEFRONDI (RC) il 26/10/1984 omissis, foglio 110, particella 345, subalterno 1, indirizzo CORSO ACQUI 333, piano T-S1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 65 MQ, rendita € 542,28

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Corso Acqui 333 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 1 - APPARTAMENTO

**Corpo:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Corso Acqui 333 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 1 - APPARTAMENTO

**Corpo:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Corso Acqui 333 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 1 - APPARTAMENTO

**Corpo:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA

**Creditori Iscritti:** EMF-IT 2008-1 SRL, MELIORBANCA SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Corso Acqui 333 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 1 - APPARTAMENTO

**Corpo:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA

Comproprietari: omissis

Comproprietari: omissis

**6. Misure Penali**

**Beni:** Corso Acqui 333 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 1 - APPARTAMENTO

**Corpo:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Corso Acqui 333 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 1 - APPARTAMENTO

**Corpo:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Corso Acqui 333 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 1 - APPARTAMENTO

**Valore complessivo intero:** 33.300,00 €

Beni in **Alessandria (AL)**

Località/Frazione

Corso Acqui 333

## **Lotto: 1 - APPARTAMENTO**

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

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

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO A PIANO TERRA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corso Acqui 333**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

#### Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

#### Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

#### Intestazione:

omissis nato a TORTONA (AL) il 25/11/1986 omissis omissis nata a CINQUEFRONDI (RC) il 26/10/1984 omissis,

foglio 110, particella 345, subalterno 1, indirizzo CORSO ACQUI 333, piano T-S1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 65 MQ, rendita € 542,28

#### Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/07/2006 Pratica n. AL0121023 in atti dal 06/07/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16609.1/2006)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/08/2006 Pratica n. AL0138912 in atti dal 14/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19193.1/2006)
- VARIAZIONE del 09/09/2013 Pratica n. AL0157053 in atti dal 09/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 35268.1/2013)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 33.10

Confini: Appartamento: Vano Scala - mapp. 357 (prolungamento laterale di Corso Acqui) - mapp. 101 - mapp. 425 (box auto interrati) - mapp 104 (cortile) - altra ditta Cantina: disimpegno - altra ditta - terrapieno - vano scala

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale risulta fedele a quanto rilevato in loco.

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

**Caratteristiche zona:** Semicentrale/ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Presenti tutti i servizi in quanto sito nel capolu (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada Casello AL-SUD circa 5 km, Stazione ferroviaria circa 3,5 km, Autobus km 0

## 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 MELIORBANCA SPA contro omissis, omissis;

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Vittorio Morandi in data 13/02/2008 ai nn. 89248/14013;

Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 11/03/2008 ai nn. 2500/7001;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di EMF-IT 2008-1 SRL contro omissis, omissis;

Derivante da:

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 05/06/2023 ai nn. 2237

iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria in data 21/06/2023 ai nn. 4773/3591.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA

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

**Spese di gestione condominiale**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 469,74.

**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:** € 2.114,05.

**Millesimi di proprietà:** 33,10

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente da redigere per la vendita

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

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

**Titolare/Proprietario:**

omissis nata a TARANTO (TA) il 09/04/1974 - omissis - Proprieta' 1/1 fino al 13/02/2008

**proprietario/i ante ventennio al 13/02/2008 .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Mariano, in data 09/01/2002, ai nn. 84794;

trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 14/01/2002, ai nn. 251/195.

Note: Acquistato da omissis nata a ASTI (AT) il 25/03/1925 - omissis

**Titolare/Proprietario:**

- omissis nato a TORTONA (AL) il 25/11/1986 - omissis Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis

- omissisnata a CINQUEFRONDI (RC) il 26/10/1984 - omissis Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis dal 13/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio Vittorio Morandi, in data 13/02/2008, ai nn. 89247/14012;

trascritto a Ufficio del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR.II. di Alessandria, in data 11/03/2008, ai nn. 2499/1369.

Continuità delle trascrizioni: Si

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: D63042

Intestazione: omissis

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: REALIZZAZIONE DI VERANDA

Oggetto: DIA PER REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE

Presentazione in data 06/02/2006 al n. di prot. 0011912/2006

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Note sulla conformità edilizia:

In archivio non è stato trovato progetto originario relativo alla costruzione del palazzo e neppure l'agibilità dell'unità immobiliare.

Avendo trovato DIA accettata dagli uffici in data 03/02/2006 si ritiene che possa essere dichiarata la conformità edilizia.

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:**

Note sulla conformità urbanistica:

In archivio non è stato trovato progetto originario relativo alla costruzione del palazzo e neppure l'agibilità dell'unità immobiliare.

Avendo trovato DIA accettata dagli uffici in data 03/02/2006 si ritiene che possa essere dichiarata la conformità urbanistica.

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

Appartamento posto al piano terra di palazzina cinque piani fuori terra oltre a cantina posta a piano interrato. L'unità immobiliare è così articolata: ingresso, due camere da letto, bagno, cucina e veranda. Cantina posta a piano interrato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **74,08**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni 80'

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme si trova in discrete condizioni di manutenzione.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 “Criteri per la valutazione patrimoniale”

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
Veranda	sup lorda di pavimento	5,52	0,60	3,31
Cantina	sup lorda di pavimento	7,56	0,25	1,89
		<b>74,08</b>		<b>66,20</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: I-2023

Zona: Alessandria-Rione Cristo

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:**

Si evidenzia in primo luogo come le dimensioni fisiche del cespite da stimare vengano assunte sulla base del metro quadrato di superficie. Tale unità di superficie verrà quindi sempre utilizzata come fondamentale unità di misura per il calcolo valutativo.

Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa come gli stessi vengano espressi con metodo forfettario comparativo ovvero applicando ad ogni unità di misura di riferimento un prezzo unitario di tipo medio prudenziale derivato da una attenta analisi di mercato, tenendo conto dei parametri che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, tenendo conto sia delle condizioni economiche della piazza di Alessandria rione Cristo riferite all'attualità, sia delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei cespiti quali:

- Collocazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Accessibilità viaria dello stesso;
- Servizi, ovvero parcheggi, aree verdi, esistenza scuole, impianti turistici, attività commerciali, ecc...
- Destinazione urbanistica della zona;
- Stato di manutenzione dell'immobile, rifiniture, consistenza, ecc.

In rapporto, dunque, a tali parametri indicatori ed a seguito di una indagine di mercato sia nel settore delle trattative private e sia nel quadro delle valutazioni riferite da agenzie immobiliari operanti sul territorio (Tecnocasa, Immobiliare.it, OMI, Ufficio del Registro, Atti notarili,...) si può senz'altro stabilire un valore unitario compreso tra 580,00 e 870,00 €/mq. per abitazioni civili in condizioni normali.

Si procederà poi intervenendo nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

**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: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie Immobiliari della zona: Immobiliare.it, il borsino, Tecnocasa, ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.706,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	61,00	€ 700,00	€ 42.700,00
Veranda	3,31	€ 700,00	€ 2.317,00
Cantina	1,89	€ 700,00	€ 1.323,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.340,00
Valore corpo			€ 41.706,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.706,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.706,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO A PIANO TERRA	Abitazione di tipo civile [A2]	66,20	€ 41.706,00	€ 41.706,00

**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% )	€ 6.255,90
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.114,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato a:	<b>€ 33.300,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- 1) Visure storiche
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetrie catastali
- 4) D.I.A. per realizzazione veranda
- 5) Banca dati quotazioni immobiliari
- 6) Documentazione fotografica

Data generazione:

02-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Tiziana Iberti**