
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **241/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ALLOGGIO AD
USO CIVILE ABITAZIONE AL
TERZO PIANO CON CANTINA
E GARAGE

Esperto alla stima: Geom. Diego Zaio
Codice fiscale: ZAIDGI68S03A182T
Studio in: Corso Carlo Marx 192d - Alessandria
Email: geom.zaio@libero.it
Pec: diego.zaio@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Maria Bensi, 116 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON CANTINA E GARAGE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1. **Proprietario:** nato **Proprietario per 1/2;** 2. **Proprietario:** nata **Proprietaria per 1/2.**, foglio 109, particella 652, subalterno 44, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA MARIA BENSI, 116, piano 3°, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2^, consistenza 5 VANI, superficie 81, rendita € 542,28

foglio 109, particella 652, subalterno 45, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA MARIA BENSI, 116, piano S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/2, classe 5^, consistenza 1, superficie 2, rendita € 1,86

foglio 109, particella 652, subalterno 29, scheda catastale SI', indirizzo VIA MARIA BENSI, 116, piano S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7^, consistenza 13, superficie 12, rendita € 59,08

2. Stato di possesso

Bene: Via Maria Bensi, 116 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON CANTINA E GARAGE

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Maria Bensi, 116 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON CANTINA E GARAGE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Maria Bensi, 116 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON CANTINA E GARAGE

Corpo: A

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Via Maria Bensi, 116 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON CANTINA E GARAGE

Corpo: A

6. Misure Penali

Beni: Via Maria Bensi, 116 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON CANTINA E GARAGE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Maria Bensi, 116 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON CANTINA E GARAGE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Maria Bensi, 116 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON CANTINA E GARAGE

Valore complessivo intero: 49.899,00



Beni in Alessandria (AL)

Località/Frazione

Via Maria Bensi, 116

Lotto: 001 - ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO CON CANTINA E GARAGE

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

Data di presentazione: 22-09-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Maria Bensi, 116**

Note: -E' COMPRESO IL GARAGE DI PERTINENZA CATEGORIA C/6 E LA CANTINA CATEGORIA C/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. nato
 Proprietario per 1/2; 2. nata
 Proprietaria per 1/2.,

foglio 109, particella 652, subalterno 44, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA MARIA BENSI, 116, piano 3°, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2^, consistenza 5 VANI, superficie 81, rendita € 542,28

Derivante da: TABELLA MILLESIMALE**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 21,36

Confini: -A NORD - EST : CORTILE CONDOMINIALE; -A SUD - OVEST : CORTILE CONDOMINIALE; - A NORD - OVEST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE; -A SUD - EST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. nato
 Proprietario per 1/2; 2. nata
 Proprietaria per 1/2.,

foglio 109, particella 652, subalterno 45, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA MARIA BENSI, 116, piano S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/2, classe 5^, consistenza 1, superficie 2, rendita € 1,86

Confini: -A NORD - EST : ALTRA CANTINA; -A SUD - OVEST : TERRAPIENO CONDOMINIALE; -A NORD - OVEST : CORRIDOIO DI ACCESSO; - A SUD - EST : SUBALTERNI DI ALTRA PROPRIETA'.

Note: -CANTINA DI PERTINENZA.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. nato
 Proprietario per 1/2; 2. nata
 Proprietaria per 1/2.,

foglio 109, particella 652, subalterno 29, scheda catastale SI', indirizzo VIA MARIA BENSI, 116, piano S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7^, consistenza 13, superficie 12, rendita € 59,08

Confini: -A NORD - OVEST : ALTRO GARAGE; -A SUD - EST : ALTRO GARAGE; -A SUD - OVEST : SPAZIO DI MANOVRA CONDOMINIALE; -A NORD - EST : TERRAPIENO CONDOMINIALE.



Note: -GARAGE DI PERTINENZA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: -REDATTE NUOVE PIANTINE DALLO SCRIVENTE C.T.U.; SI PRECISA CHE, IN SEGUITO ALLA VARIAZIONE CATASTALE N° AL0022272 IN DATA 16.02.24, REDATTA DAL SOTTOSCRITTO ESPERTO STIMATORE PER REGOLARIZZARE LA SITUAZIONE INTERNA, L' ORIGINARIO SUBALTERNO PIGNORATO (SUB. 15) E' STATO SOPPRESO ED HA CREATO DUE NUOVI SUBALTERNI (SUB. 44 PER L' ABITAZIONE E SUB. 45 PER LA CANTINA C/2).

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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Alessandria 3 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Forte di Acqui.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore

Il contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA in data

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data

; Importo ipo-

teca: € 263000; Importo capitale: € 131500; Note: DURATA 30 ANNI.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore

.. contro

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore

contro

; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data

iscritto/trascritto

a ALESSANDRIA in data



Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.200 € CIRCA.

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: SPESE PER 2.715,65 €.

Millesimi di proprietà: 21,36

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: PER 1/2 DI
PIENA PROPRIETA' E PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA'. dal 08/06/1993 al 25/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. SERGIO FINESSO DI ALESSANDRIA, in data ; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI ALESSANDRIA.
Note: VENDITORE: PER L' INTERA PROPRIETA'

Titolare/Proprietario: dal
25/07/2005 al 07/04/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI ALESSANDRIA,
Note: VENDITORE: PER 1/2 DI
PIENA PROPRIETA' E PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

Titolare/Proprietario: 1. Proprietario per 1/2; 2. Proprietaria per 1/2. dal 07/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI ALESSANDRIA,
Note: VENDITORE:

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N° 127 DEL 09.05.77

Intestazione: (

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori:

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 09/05/1977 al n. di prot. 127

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DEL 04.01.80

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: VARIANTI INTERNE

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/01/1980 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: POSIZIONAMENTO DI GRAN PARTE DELLE TRAMEZZE INTERNE.

SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONERI PROGETTUALI: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

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 18 MARZO 1996, N. 47/7002
Zona omogenea:	AREE RESIDENZIALI DELLA CITTA' DI 2^ CLASSE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 35 N.T.A.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 MC./MQ.
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25,00 M.
Volume massimo ammesso:	A SECONDA DEL TERRENO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 BEN DISPOSTO, PARZIALMENTE RISTRUTTURATO MA NECESSITANTE DI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ANCHE PER L' ABBANDONO E L' INCURIA, COSTITUITO DA: ENTRATA, CUCINA, SALA, N° 2 CAMERE, BAGNO CON DOCCIA; ALLO STESSO PIANO SONO PRESENTI ANCHE DUE BALCONI SULLE FACCIATE OPPOSTE; COMPLETANO IL COMPLESSO IMMOBILIARE UNA CANTINA DI PERTINENZA SITUATA AL PIANO INTERRATO E UN GARAGE PERTINENZIALE, ANCH' ESSO SITUATO ALLO STESSO PIANO INTERRATO.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: TERZO (ABITAZIONE), PRIMO INTERRATO (CANTINA E GARAGE)

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,99 M. ABITAZIONE, 2,77 M. CANTINA.

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L' IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA ALL' INTERNO E' PARZIALMENTE RISTRUTTURATO, MA NECESSITA ORA DI DECISI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA; ESTERNAMENTE, L' INTERO STABILE E' IN CONDIZIONI PRECARIE DI MANUTENZIONE, CON PARECCHI INTERVENTI, SOPRATTUTTO VISIBILI SULLE FACCIATE, NECESSARI DI RISTRUTTURAZIONE.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA POSIZIONATA SUL BAL- CONE
Stato impianto	NON FUNZIONANTE



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ASCENSORE NON ARRIVA AL PIANO MA ALL' AMMEZZATO INFERIORE, QUINDI L' ALLOGGIO NON E' USUFRUIBILE DA PERSONE CON RIDOTTE CAPACITA' MOTORIE.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

-ABITAZIONE : SUPERFICIE LORDA ABITATIVA = 70,99 MQ.; BALCONI : 26,35 MQ. X 10% = 2,64 MQ.; CANTINA : 2,56 MQ. X 25% = 0,64 MQ.; -SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE = 74,27 MQ. -GARAGE : 13,68 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
GARAGE	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		87,00		87,00

Pertinenze

A

1. Garage

Posto al piano INTERRATO
 Composto da UN LOCALE
 Sviluppa una superficie complessiva di 13,68 mq
 Destinazione urbanistica: GARAGE
 Valore a corpo: € 6840



Note: I DATI CATASTALI SONO DIFFERENTI DA QUELLI DEL FABBRICATO DI ABITAZIONE; IL GARAGE E' IDENTIFICATO DAL FOGLIO 109 PARTICELLA 652 SUBALTERNO 29.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

PER LA VALUTAZIONE DEI BENI SI E' UTILIZZATO IL CRITERIO DELLA STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA, CHE UNISCE LE CONOSCENZE DIRETTE DEL NOMINATO STIMATORE CON RICONTRI OGGETTIVI DI VALORI DI IMMOBILI, OGGETTO DI ATTI NOTARILI DI COMPRAVENDITA, SIMILI A QUELLO OGGETTO DI PERIZIA.

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: ALESSANDRIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): -ABITAZIONE : 600 €/MQ.;
-GARAGE : 500 €/MQ.;

Altre fonti di informazione: -ATTI NOTARILI DI COMPRAVENDITA..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 48.275,00.

-STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA.

-SI PRECISA CHE IL VALORE DELLA CANTINA, DI CUI AL FOGLIO 109 MAPPALE 652 SUBALTERNO 45, E' COMPRESO NEL VALORE DEL CORPO DELL' ABITAZIONE.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	74,00	€ 650,00	€ 48.100,00
GARAGE	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 48.275,00
Valore corpo	€ 48.275,00
Valore Pertinenze	€ 6.840,00
Valore complessivo intero	€ 55.115,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.115,00

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] con annesso Garage	87,00	€ 55.115,00	€ 55.115,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.715,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: FABBRICATO NON DIVISIBILE; DA VENDERE IN UNICO CORPO COMPRENSIVO DI ALLOGGIO + CANTINA + GARAGE.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.899,00
---	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita

LIBERO.

Data generazione:
22-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Diego Zaio

