
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **233/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2024 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio al piano
terzo (4 f.t.) in fabbricato
condominiale su 4 piani f.t.,
con cantina al piano interra-
to.

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mantelli
Codice fiscale: MNTSFN70E07A182P
Studio in: Corso Roma 66 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131481684
Fax: 0131481684
Email: mantellistefano@libero.it
Pec: stefano.mantelli@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via D'Angennes n.15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t., con cantina al piano interrato.

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 118, particella 476, subalterno 7, indirizzo VIA ALESSANDRO D`ANGENNES n. 15, piano 3-S1, comune A182, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 113, rendita € 464,81

2. Stato di possesso

Bene: Via D'Angennes n.15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t., con cantina al piano interrato.

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via D'Angennes n.15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t., con cantina al piano interrato.

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via D'Angennes n.15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t., con cantina al piano interrato.

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via D'Angennes n.15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t., con cantina al piano interrato.



Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Via D'Angennes n.15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t., con cantina al piano interrato.

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via D'Angennes n.15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t., con cantina al piano interrato.

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via D'Angennes n.15 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t., con cantina al piano interrato.

Valore complessivo intero: 42.718,00



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via D'Angennes n.15

Lotto: 001 - Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t., con cantina al piano interrato.

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

Data di presentazione: 30-10-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via D'Angennes n.15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

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 nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 118, particella 476, subalterno 7, indirizzo VIA ALESSANDRO D`ANGENNES n. 15, piano 3-S1, comune A182, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 113, rendita € 464,81

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Scala comune, vuoto su cortile comune, vuoto su Via Maggioli, Vuoto su Via D' Angennes

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E'' stata chiusa internamente la finestra nella camera esposta su Via Maggioli

Regolarizzabili mediante: Variazione NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura interna in muratura finestra su Via Maggioli

Variazione NCEU: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: Irregolarità edilizia da regolarizzare urbanisticamente mediante SCIA in sanatoria
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1 km, Stazione Pullman 1 km, Ospedale Civile 3,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: immobile senza amministratore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **07/12/2005** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Al ventennio l'immobile identificato al NCEU in comune di Alessandria al fg.118 mapp.476 sub.7 è pervenuto al Sig. OMISSIS in forza dei seguenti titoli: Denuncia di Successione in morte di OMISSIS apertasi in data OMISSIS registrata all' Ufficio del Registro di Alessandria al n.82 vol.1172 trascritta in data 11/05/1996 ai n.3390/2609 nonchè accettazione tacita di eredità in forza di Atto OMISSIS del 20/03/2006 rep.58361/15479 trascritta in data 03/04/2006 ai n.2790/1749; Atto di



divisione OMISSIS del 15/10/1996 rep.124262/23902 trascritto in data 23/10/1996 ai n.6765/4969.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/12/2005 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:

Numero pratica: 40
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Esecuzione di Lavori Edilizi Privati
 Per lavori: Costruzione casa con ricovero antiaereo
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 13/04/1939 al n. di prot. 40

Numero pratica: prot.23936
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Domanda di costruire un piano in sopraelevazione
 Per lavori: Sopraelevazione di un piano casa civile abitazione
 Oggetto: Sopraelevazione fabbricato
 Presentazione in data 02/07/1956 al n. di prot. 23936

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna e chiusura finestra interno camera rispetto alla planimetria catastale storica prot.1812 del 25/03/1971

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna e chiusura finestra interno camera

Oneri stimati per spese tecniche e comunali: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: Importi regolarizzazione con stima di massima, (l'importo esatto potrà essere determinato al momento di presentazione della sanatoria).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DLG del 07-02-2000 N.36-29308



Zona omogenea:	Aree residenziali di 2° classe
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Art.35
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25,00 ml

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Alloggio al piano terzo (4 f.t.) in fabbricato condominiale su 4 piani f.t. composto da: corridoio, cucina, sala, due camere, bagno, due balconi oltre cantina al piano interrato. Il fabbricato principale costruito in epoca remota (ante 1967) è caratterizzato da strutture portanti in muratura, prospetti esterni intonacati; internamente, pareti stuccate e tinteggiate, pavimenti in graniglia e piastrelle ceramica, serramenti esterni in legno v.s., serramenti interni in legno tamburato. L'immobile pur avendo termosifoni in ghisa, risulta privo di impianto di riscaldamento, avendo le unità immobiliari facenti parte del fabbricato dismesso l'impianto centralizzato ed essendosi creati degli impianti autonomi; l' ACS è prodotta con boiler elettrico il quale è stato rimosso. L'unità immobiliare di remota costruzione, presenta infiltrazioni nella soletta superiore della cucina (le quali sembrano essere state risolte con la sistemazione di alcune tegole di copertura) necessita di una ristrutturazione generale, e risulta oggetto di scarse richieste sul mercato immobiliare essendo a sfavore la mancanza di impianto di riscaldamento, ed il cattivo stato di manutenzione del fabbricato condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

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 **132,00**

E' posto al piano: 3 (4 f.t)

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,06

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale necessita di una ristrutturazione generale

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

materiale: **legno v.s.**

Infissi interni materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna materiale: **graniglia**

Portone di ingresso materiale: **legno**

Impianti:

Citofonico

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

Idrico tipologia: **sottotraccia**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Ascensori montacarichi:

L'immobile dispone di ascensori	NO
---------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.3)	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
Balcone (p.3)	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
Balcone (p.3)	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
Cantina (p.S1)	sup lorda di pavimento	21,00	0,20	4,20
		132,00		108,45

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: II -2023

Zona: Semicentrale/zona di espansione quartiere Cristo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima “sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all’immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '23); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P0 = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P0 = prezzo unitario ordinario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.



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:
 Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '23);
 Valori di riferimento Borsino Immobiliare;
 Annunci immobiliari di privati e agenzie su immobiliare.it;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Valore medio di mercato prudenziale alloggio: 550,00 €/mq.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.647,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (p.3)	102,00	€ 550,00	€ 56.100,00
Balcone (p.3)	1,75	€ 550,00	€ 962,50
Balcone (p.3)	0,50	€ 550,00	€ 275,00
Cantina (p.S1)	4,20	€ 550,00	€ 2.310,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.647,50
Valore corpo			€ 59.647,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.647,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.647,50

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]	108,45	€ 59.647,50	€ 59.647,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.929,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima (alloggio in fabbricato condominiale) risulta indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche, pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del fabbricato stesso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.718,00



Allegati

- Documentazione fotografica
- Planimetrie rilievo con sviluppo superfici lorde
- Planimetrie catastali N.C.E.U. attuali e storiche
- Estratto mappa catasto N.C.T.
- Copia Concessioni Edilizie
- Estratto P.R.G.
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Notifiche relazione CTU ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:
17-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Mantelli

