

---

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

promossa da:

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. 23/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/05/2024

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

**(INTEGRAZIONE E MODIFICA PERIZIA)**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** GEOM. SABBieti DOMENICO  
**Codice fiscale:** SBBDDNC50D19F205Z  
**Studio in:** VIA FRESCONDINO N. 109  
15046 S. SALVATORE M.TO  
**Email:** GEOM\_SABBieti@LIBERO.IT  
**Pec:** DOMENICO.SABBieti@GEOPEC.IT

## SINTESI ELABORATO

1. **Dati Catastali**  
**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

### LOTTO 002

#### Dati Catastali: COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 23, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 52-45 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 92, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Categoria:** RESIDENZIALE

**2. Stato di possesso**

**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

**Lotto:** -2-

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE e n. 1 POSTO AUTO

**LIBERO**

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

**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N.86

**Lotto:** -2-

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

**Lotto:** 002

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

**Lotto:** -2-

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

**Comproprietari:** NESSUNO

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

**Lotto:** -2-

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. POSTO AUTO

**Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni**  
**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86  
**Lotto:** -2-  
**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo**  
**Bene:** VIA DELLA PALAZZINA N. 86

**Lotto:** 002

**(FG 120 PART.LLA 50 SUB 23 E SUB 92 )**

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

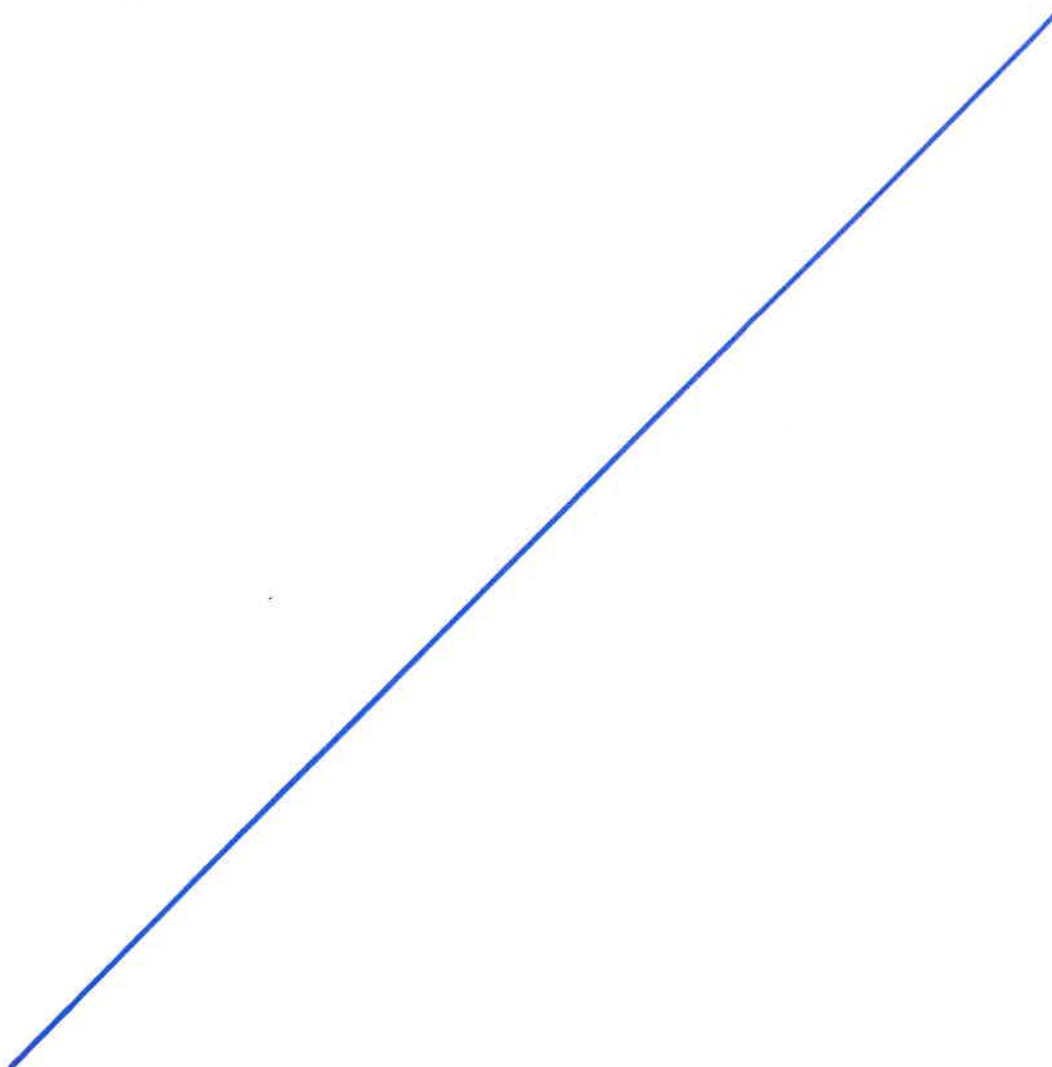
**Prezzo da LIBERO (OCCUPATO con contratto post pignoramento e/o non registrato, non opponibile alla procedura) : € 35.000/00 (quota di 1/1 )**

OMISSIS

Beni in ALESSANDRIA (AL)  
Località/Frazione  
VIA DELLA PALAZZINA N. 86

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? : SI

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



**LOTTO N. 2**

**identificativo corpo:** N. 1 ABITAZIONE E POSTO AUTO

**ABITAZIONE e POSTO AUTO** siti in VIA DELLA PALAZZINA N. 86 –15121 ALESSANDRIA (AL)  
Note: Il bene è posto nel P.R.G. del Comune di ALESSANDRIA in Zona SEMICENTRALE DEL QUARTIERE CRISTO, DESTINAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE , con dotazione di tutti i servizi.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 – OMISSIS proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale:                      Residenza:

Note: **Comproprietà parti comuni**

Identificato al catasto Fabbricati: **BENI COMUNI NON CENSIBILI (CORTILE , VANO SCALE, PASSAGGIO COMUNE, ETC)**

Intestazione:

OMISSIS proprietario per 1/1, con sede in

Cod. Fiscale:                      Residenza:

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 23, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano 3, ZC 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI (SUP. CIE CATASTALE 52-45 mq), RENDITA CATASTALE € 278,89

-NCEU FG 110 PART.LLA 50 SUB 92, VIA DELLA PALAZZINA N. 86, Piano T, ZC 1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 11 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 22,72

Corpo: N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO

Categoria: RESIDENZIALE

Dati Catastali: COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

Derivante da:

**-COMPRAVENDITA IN DATA 20/01/2016 REP. 153656/27651 DEL NOTAIO (ALESSANDRIA) TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 02/02/2016 AI N. 521/370**

Confini: **ABITAZIONI**

**LOTTO 002-(SUB 23)**

nord - ALTRA U.I.  
est - ALTRA U.I. + BCNC (VANO SCALE)  
Sud - VUOTO SU CORTILE COMUNE  
ovest - VUOTO SU CORTILE COMUNE



Confini: **POSTI AUTO**

nord - **BCNC (CORTILE COMUNE)**  
est - **ALTRA U.I.**  
Sud - **BCNC (PASSAGGIO COMUNE)**  
ovest - **BCNC (CORTILE COMUNE)**

Conformità catastale:

**Irregolarità:** Durante il sopralluogo eseguito **non** sono state riscontrate alcune difformità nella disposizione interna dell'abitazione.

La cronistoria delle variazioni catastali è **regolare**.

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

Le abitazioni sono poste al piano TERZO di un fabbricato condominiale, i posti auto sono posti al PIANO TERRA nel cortile condominiale, nella zona semicentrale del quartiere CRISTO del Comune di Alessandria composto da abitazioni, box e posti auto.

**Caratteristiche zona:** commerciale -residenziale

**Area urbanistica:** commerciale-residenziale

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. **Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbane

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** strada pubblica

**Servizi offerti dalla zona:** caratteristici di una normale cittadina.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**LIBERO**



Indice di prestazione energetica: C  
Note Indice di prestazione energetica:  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno  
Avvertenze ulteriori: nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede in \_\_\_\_\_ proprietario per 1/1 ante ventennio dal 20/01/2016 ad oggi.

-In forza di COMPRAVENDITA IN DATA 20/01/2016 REP. 68042/21078 DEL NOTAIO \_\_\_\_\_  
TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO  
DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 02/02/2016 AI N.521/370 DA \_\_\_\_\_

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietario per 1/1 dal 16/12/2005 al 20/01/2016  
-In forza di COMPRAVENDITA IN DATA 16/12/2005 REP. 57955/15258 DEL NOTAIO \_\_\_\_\_  
TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO  
DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 27/12/2005 AI N.11957/6840 DA \_\_\_\_\_

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietario per 1/1 dal 06/12/2005 al 16/12/2005  
-In forza di COMPRAVENDITA IN DATA 03/12/2005 REP.57897/152308 DEL NOTAIO \_\_\_\_\_  
TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO  
DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 16/12/2005 AI N.11542/6585 DA \_\_\_\_\_

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietario per 1/1 ante ventennio dal 11/11/1991 al 03/12/2005  
-In forza di SUCCESSIONE IN DATA 11/11/1991 L REP. 60 VOLUME 1134 UFFICIO REGISTRO  
ALESSANDRIA DI \_\_\_\_\_ PER LA QUOTA DI 1/1. TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE  
TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL  
27/02/1995 AI N. 1210/829

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietario per 1/ ante ventennio

(TRASCRIPTIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DI \_\_\_\_\_ A FAVORE DI \_\_\_\_\_  
, TRASCRIPTA DAL NOTAIO \_\_\_\_\_ COME DA ATTO NOTAIO \_\_\_\_\_  
06/12/2005 REP. 57897/15230 (TRASCRIPTO AGENZIA ENTRATE TERRITORIO  
DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA. IL 16/12/2005 AI N.  
11542/6585), TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI  
PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 29/06/2023 AI N. 5000/3787).

Continuità delle trascrizioni: SI

- 7.1 Conformità edilizia:**  
**FABBRICATO COSTRUITO ante 1967**  
**AUTORIZZAZIONE DEL 02/07/1985 N. 210**  
**CONCESSIONE EDILIZIA DEL 08/04/1986 N. 140**  
**CONCESSIONE EDLIZIA IN VARIANTE DEL 10/08/1989 N. 454**  
**CONCESSIONE EDLIZIA DEL 27/03/1990 N. 181**  
**DIA DEL 02/01/1998 N. 983001**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 03/11/2005 N. 542**  
**ULTIMAZIONE LAVORI IN DATA 30/04/2009**

**LOTTO 002**  
**N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. NON si sono riscontrate irregolarità dal 20/01/2016 ad oggi.

**AGIBILITA'**  
**PARZIALE DEL 14/01/2016 N. 426**

- 7.2 Conformità urbanistica:**

Conforme alle norme

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**8.1 Criterio di stima:**  
stima sintetica

**8.2 Fonti di informazione:**  
Agenzia Entrate – Territorio di Alessandria e Valori OMI 01/2023;  
Ufficio tecnico comunale di ALESSANDRIA;  
Agenzie Immobiliari;  
Altre fonti di informazione: Personale esperienza professionale nel settore immobiliare della  
Provincia in cui opera da oltre quarant'anni.

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il C.T.U., sulla base della propria esperienza professionale, per esprimere la valutazione relativa all'immobile in oggetto ne ha considerato l'individuazione e conformazione catastale, caratteristiche e stato di conservazione, accessi, valori di mercato per immobili consimili, tenendo conto del giudizio di valenti mediatori della zona e a fronte delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese. Si valuta un prezzo al mq pari alla media delle valutazioni OMI ridotte e/o mercato immobiliare in considerazione anche allo stato manutentivo.

OMISSIS

*OMISSIS*

**LOTTO 002 (50 SUB 23 E SUB 92 )**

Il bene in oggetto è costituito:

- 3) **ABITAZIONE** al piano terzo , composta da: n. 1 soggiorno-cucina, n. 1 camera, n. 1 bagno, terrazza.
- 4) **POSTO AUTO** al piano terra, composto da un area uso posto auto.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 – proprietario per 1/1

Cod. Fiscale: - Residenza:

Note: Comproprietà parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati: **BENI COMUNI NON CENSIBILI (ANDRONE,CORTILE ETC)**

Ulteriori informazioni sul debitore: **nessuna**

Note: Comproprietà parti comuni **(BCNC )**

1) Superficie complessiva di circa 49 mq (41 mq)

E' posto al piano terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 RISTRUTTURATO NEL 1985-2005

ha un'altezza interna di circa: 3,10 - 3,20 mt

2) Superficie complessiva di circa 11 mq

E' posto al piano terra

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

materiale: **legno**  
protezione: **nessuna**  
condizioni: **buono**

Infissi interni

tipologia: **a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **buono**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle gres**  
condizioni: **buono**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buono**  
conformità: **nessuna**

Idrico

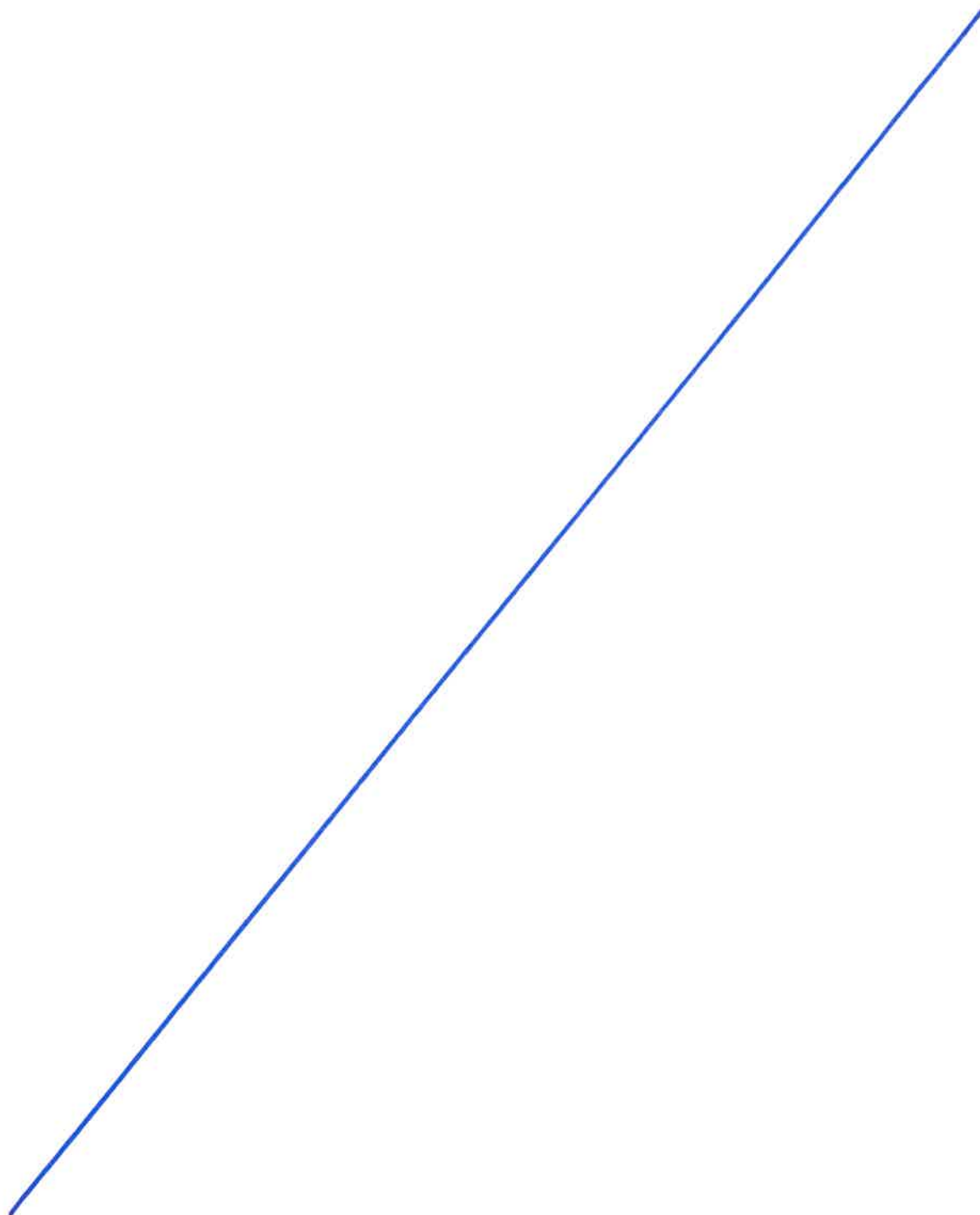
tipologia: **acquedotto comunale**  
alimentazione:  
rete di distribuzione: **pubblica**  
condizioni: **NORMALI**  
conformità: **nessuna**

Termico

tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **gas**  
rete di distribuzione: **pubblica**  
diffusori: **radiatori**



condizioni: **NORMALI**  
conformità: **nessuna**



*Destinazione*

**1 ABITAZIONE 50 SUB 23**

*Superficie Equivalente*

**52,00 mq**

Valore Unitario

**€ 725/mq ( MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 750/mq**

Valore Complessivo

**€ 37.700/00**

Valore corpo	€ 37.700/00
Valore Pertinenze	€ 0/00
Valore complessivo intero	€ 37.700/00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 37.700/00

Destinazione

**1 POSTO AUTO 50 SUB 92**

Superficie Equivalente

**11,00 mq**

Valore Unitario

**€ 440/mq (MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 560/00**

Valore Complessivo

**€ 4.840/00**

Valore corpo	€ 4.840/00
Valore Pertinenze	€ 0/00
Valore complessivo intero	€ 4.840/00
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 4.840/00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 002 :</b>	<b>€ 42.540/00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% per la vendita dell'immobile in virtù del fatto: <b>ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUOTA DI 1/1</b>	€ 36.159/00
Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 1.355/40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 000/00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.803/36
Prezzo di vendita in c.t. del lotto nello stato : <b>LIBERO QUOTA DI 1/1</b>	<b>€ 35.000/00</b>

OMISSIS

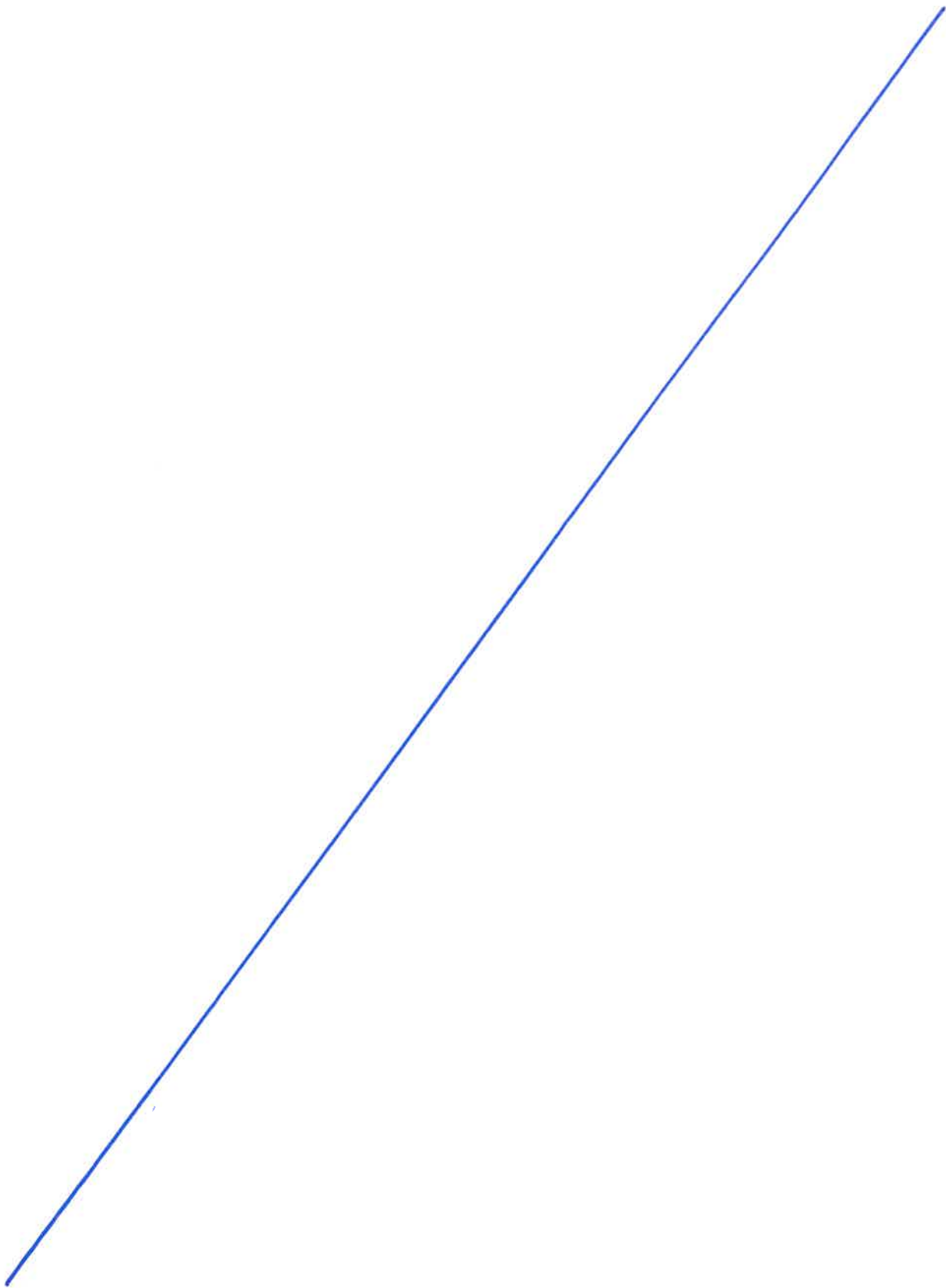
*OMISSIS*

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS





**RIEPILOGO**

**LOTTO N. 2 = € 35.000/00**  
**FG 120 PART.LLA 50 SUB 23 E SUB 92**

**Allegati:**

- 1-Stralcio MAPPA NCT ALESSANDRIA FG 120
  - 2- FOTO
  - 3- ORTOFOTO
  - 4- PLANIMETRIE+ELAB PLAN.
  - 5-Visure Agenzia del Territorio NCEU
  - 5-STORICO PROPRIETA'
  - 6-ELENCO IPOTECHE
  - 7-ELENCO IPOTECHE
  - 7-ELENCO IPOTECHE
  - 7-ELENCO IPOTECHE
  - 8-NOTA PIGNORAMENTO
  - 9-ATTO ACQUISTO CON RICONOSCIMENTO MUTUO
  - 10-NOTA ATTO ACQUISTO
  - 11-ATTO
  - 11- NOTA ATTO
  - 12-ATTO
  - 12-NOTA ATTO
  - 13- NOTA ACCETTAZIONE EREDITA'
  - 14-CCIAA
  - 15-DEBITI CONDOMINIALI
  - 16-INVIO PERIZIA DEBITORI VIA PEC
  - 17-INVIO PERIZIA AVV.TO PROCEDENTE VIA PEC
- Data generazione:

11/04/2024

L'Esperto alla stima

**Geom. SABBieti DOMENICO**