
Tribunale di Alessandria
PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosse da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS
OMISSIS

Esecuzioni riunite N° Gen. Rep.
147/2024 + 61/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.:
18/09/2025 ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. OMISSIS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - alloggio con deposito e box

Esperto alla stima: Ing. OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS

Custode: Avv. OMISSIS

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giordano Bruno 94 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio con deposito e box

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (Nuda proprietà per 1/1) e OMISSIS (diritto di usufrutto per 1/1), foglio 35, particella 103, subalterno 32, scheda catastale SI, indirizzo Via Giordano Bruno 94, piano T, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 91, rendita € 418,33

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS Nuda proprietà per 1/1, OMISSIS Diritto di Usufrutto per 1/1, foglio 35, particella 103, subalterno 33, scheda catastale si, indirizzo Via Giordano Bruno n. 94, piano T, comune Alessandria, categoria C2- magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 18 mq, superficie 23 mq, rendita € 16,73

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 35, particella 103, subalterno 29, scheda catastale disponibile, indirizzo Via Giordano Bruno 94, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 26 mq, rendita € 73,60

2. Stato di possesso

Bene: Via Giordano Bruno 94 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio con deposito e box

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS soggetti autorizzati dal GE.

Corpo: B

Occupato da OMISSIS, soggetti autorizzati dal GE.

Corpo: C

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giordano Bruno 94 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio con deposito e box

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giordano Bruno 94 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio con deposito e box

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: -

5 Comproprietari

Beni: Via Giordano Bruno 94 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio con deposito e box

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giordano Bruno 94 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio con deposito e box

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giordano Bruno 94 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio con deposito e box

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Continuità delle compravendite dal 1993 al 2007. In nessuno degli atti consultati dal sottoscritto Ctu risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati con risorse pubbliche.

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Continuità delle compravendite dal 1993 al 2007. In nessuno degli atti consultati dal sottoscritto Ctu risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati con risorse pubbliche.

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Continuità SI - Continuità delle compravendite dal 1993 al 2025 (come da Certificazione notarile Dr. OMISSIS, agli atti).

8. Prezzo

Bene: Via Giordano Bruno 94 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio con deposito e box

Valore complessivo intero: 61.495,80

ARROTONDATO € 61.500,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Via Giordano Bruno 94

Lotto: 1 - alloggio con deposito e box

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

Data di presentazione: 05-06-2024

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale prodotta da Dott.ssa OMISSIS, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. Il Notaio certifica provenienze e formalità alla data del 03/06/2024 per gli immobili descritti ai corpi A e B (di cui all'Es. Imm. 147/2024 R.G.).

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale prodotta da Dr. OMISSIS, Notaio in Maddaloni (CE), iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere. Il Notaio certifica provenienze e formalità alla data del 28/03/2025 per l'immobile descritto al corpo C (di cui all'Es. Imm. 61/2025 R.G.).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giordano Bruno 94

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Si precisa a OMISSIS la quota dell'intero in USUFRUTTO, a OMISSIS la quota dell'intero in NUDA PROPRIETA'

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Nuda proprietà per 1/1) e OMISSIS (diritto di usufrutto per 1/1), foglio 35, particella 103, subalterno 32, scheda catastale SI, indirizzo Via Giordano Bruno 94, piano T, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 91, rendita € 418,33

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987. Dall'impianto al 19/03/1998 immobile predecessore Alessandria Fg 35 part 103 sub 11 via Giordano Bruno piano 1PS partita 26066;

dal 19/03/1998 al 19/09/2007 immobile predecessore Alessandria Fg 35 part 103 sub 11 via Giordano Bruno n. 94 piano T - partita 1032495:

- VARIAZIONE del 19/03/1998 in atti dal 19/03/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE degli spazi interni Ristrutturazione Frazionamento e Fusione Garage Cantina (n. C00626.1/1998) dal 19/07/2007:

- DIVISIONE del 19/09/2007 in atti dal 19/09/2007 (n. 033938/2007) - Pratica n. AL0355852 in atti dal 19/09/2007 DIVISIONE (n. 33938.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 7001/94)

- Intestato a OMISSIS dal 23/01/2008 - VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 23/01/2008 Pratica n. AL0021146 in atti dal 23/01/2008 - Variazione di classamento (n. 721.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita validati - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Confini: desunte dalla scheda della planimetria catastale: a Nord vano scala condominiale, ad Est altra u.i.u. altra proprietà (alloggio), a Sud cortile (stradina), ad Ovest Fg 35 part 103 sub 33 (locale deposito pignorato)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Si precisa che il piano T indicato in visura è, in realtà, un seminterrato indicato come piano terra, perchè primo piano fuori terra rispetto al sedime del fabbricato.

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giordano Bruno 94

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Si precisa a OMISSIS la quota dell'intero in USUFRUTTO a OMISSIS la quota dell'intero in NUDA PROPRIETA'.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Nuda proprietà per 1/1, OMISSIS Diritto di Usufrutto per 1/1, foglio 35, particella 103, subalterno 33, scheda catastale si, indirizzo Via Giordano Bruno n. 94, piano T, comune Alessandria, categoria C2- magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 18 mq, superficie 23 mq, rendita € 16,73

Derivante da:

- Divisione del 19-09-2007 in atti dal 19-09-2007 (n. 033938/2007) - Divisione del 19-09-2007 Pratica n. AL 0355852 in atti dal 19-09-2007 Divisione (n. 33938.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Variazione nel classamento del 23-01-2008 Pratica n. AL0021146 in atti dal 23-01-2008 Variazione di Classamento (n. 721.1/2008)- Annotazioni: classamento e rendita validati

- Superficie di Impianto pubblicata il 09-11-2015.

Confini: A Nord altra proprietà (cantine), ad Est altra proprietà (cantine), a Sud Fg 35 part 103 sub 32 (alloggio pignorato), a Ovest Fg 35 part 103 sub 29 (box pignorato).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Si segnala che questo locale ha una apertura che comunica con il box individuato come sub 29 (pignorato).

Note generali:

Si precisa che il piano T indicato in visura è, in realtà, un seminterrato indicato come piano terra perchè primo piano fuori terra rispetto al sedime del fabbricato.

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giordano Bruno 94

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 35, particella 103, subalterno 29, scheda catastale disponibile, indirizzo Via Giordano Bruno 94, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 26 mq, rendita € 73,60

Derivante da:

Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - d.m. 701/94).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07-07-2000: Variazione nel classamento del 07-07-2000 pratica n. 84763 in atti dal 07-07-2000 (n. 3658.1/2000 Dal 19-03-1998: Fg 35 part 103 sub 29 zona cens. 1 cat. C/6 Cl. 6 Consistenza 19 mq Rendita Lire 142.500.

Dati derivanti da Variazione del 19-03-1998 in atti dal 19-03-1998 Diversa Distribuzione degli spazi interni Ristrutturazione Frazionamento e Fusione Garage cantina (n. C00626.1/1998).

Dal 01-01-1992: Fg 35 part 103 sub 29 zona cens 1 Cat C/6 Cl 6 Cons 37 mq Rendita Lire 277.500

Dati derivanti da Variazione del 01-01-1992 Variazione del quadro tariffario.

Dall'impianto meccanografico del 30-06-1987 Fg 35 part 103 sub 29 zona cens. 1 Cat C/6 Cl.6 Cons 37 mq Rendita Lire 788 indirizzo Via Giordano Bruno piano 1PS - Partita 26066.

L'intestazione alla data del 30-07-2025 deriva dai seguenti atti:

-dal 10-03-2010 OMISSIS proprietà 1/1 in separazione dei beni; dati derivanti da Atto del 10-03-2010 Pubblico Uff. OMISSIS in Alessandria Rep. n. 231447 Compravendita, Nota presentata con Mod. Unico n. 1778.1/2010 Reparto PI di Alessandria in atti dal 09-04-2010;

-dal 27-01-2005 OMISSIS proprietà 1/1 in separazione dei beni fino al 10-03-2010; dati derivanti da Atto del 27-01-2005 Pubbl. Uff. OMISSIS in Alessandria Rep. n. 208273 Compravendita Nota presentata con Mod. Unico n. 692.1/2005 Reparto PI di Alessandria in atti dal 10-02-2005;

-dal 26-07-1993 OMISSIS proprietà fino al 27-01-2005; dati derivanti da Atto del 26-07-1993 Pubbl. Uff. Oneto in Alessandria Rep. n. 31978 UR Alessandria Reg. n. 1655 in data 05-08-1993, Vendita Voltura n. 8332.1/1993 in atti dal 05-02-1998;

-dal 08-02-1988 OMISSIS proprietà fino al 26-07-1993; dati derivanti da Atto del 08-02-1988 Pubbl. Uff. OMISSIS in Alessandria Rep. n. 7222 Alessandria Reg. Vol. IV n. 390 registrato in data 15-02-1988 Vendita Voltura n. 2587.1/1989 in atti dal 05-08-1993;

-dal 22-02-1986 (antecedente all'impianto meccanografico) Coniugi in comunione legale proprietà fino al 08-02-1988, OMISSIS fino al 08-02-1988 e OMISSIS fino al 08-02-1988; dati derivanti da Documento del 22-02-1986 Voltura in atti dal 14-10-1987 Rep. n. 1436 OMISSIS in Alessandria Reg. UR del 25-02-1986 (n. 1440/1986);

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30-06-1987 : OMISSIS proprietà 1000/1000 fino al 22-02-1986.

Confini: A Nord-Est particella 103 sub 33, a Sud-Est particella sedime comune part 103, a Sud-Ovest part 102, a Nord-Ovest cantine.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Note: la rappresentazione sulla scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere Cittadella, oltre Tanaro, in zona residenziale caratterizzata da edifici unifamiliari o piccoli condomini alternati ad attività di vicinato o artigianali; centro commerciale di media vendita nelle vicinanze.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale (Buona), Casello autostradale Alessandria Ovest (Buona), Centro sportivo (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Asti, Torino.

Attrazioni paesaggistiche: colline del Monferrato.

Attrazioni storiche: Cittadella di Alessandria.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus a 100 m c.ca

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Giordano Bruno 94

Occupato da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, soggetti autorizzati dal GE.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'occupante l'alloggio ha esibito al sottoscritto ed al Custode contratto di affitto/riscatto (contratto preliminare di compravendita) e comunicato che si avvale della collaborazione dell'Avv. OMISSIS che, consultato dal sottoscritto, ha fornito le seguenti informazioni: Contratto preliminare di compravendita di immobili, stipulato dal Dr. OMISSIS- Notaio in Alessandria in data 28.-10-2015. registrato ad Alessandria il 10-11-2015 ai nn. 67847/20960, trascritto ad Alessandria il 11-11-2015 ai nn. 6192/4315. Nel contratto, è compreso anche l'immobile distinto con il mappale 103 sub 29 (box), di proprietà di OMISSIS, pignorato in data successiva agli altri immobili (subb 32 e 33). Il preliminare di compravendita è citato nella certificazione notarile del Notaio Dott.ssa OMISSIS. Nel contratto le Parti si impegnano reciprocamente a stipulare l'atto definitivo di vendita entro il termine perentorio del 30 gennaio 2021. Seppur registrato in data antecedente il pignoramento, il contratto di compravendita è scaduto. Si segnala infine, e come relazionato dal Custode Avv. OMISSIS, che i Sigg.ri OMISSIS hanno provveduto in data 13-09-2024, a registrare presso l'Agenzia delle Entrate l'autorizzato contratto di occupazione/locazione stipulato il 06-09-2024, con durata dal 06-09-2024 al 05-06-2025 ed importo del canone pari ad € 3.600,00 - tipologia "Locazione immobile ad uso abitativo" - Immobili siti in Comune di Alessandria, via Giordano Bruno n. 94 n.001 Categoria A2 e n.002 Categoria C2. In data 10.07.2025 il Custode Avv. OMISSIS presentava istanza al GE ai fini dell'autorizzazione ai Sigg. OMISSIS a continuare a occupare gli immobili dopo il 06/09/25, data di scadenza del contratto di occupazione provvisoria. In data 11/07/2025 il GE rilasciava autorizzazione condizionata alla sottoscrizione e registrazione del relativo contratto ad inizio settembre ed alla regolarità dei pagamenti.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alessandria (AL), Via Giordano Bruno 94

Occupato da OMISSIS, OMISSIS

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'immobile è occupato da soggetti autorizzati dal GE. L'occupante l'alloggio ha esibito al sottoscritto ed al Custode contratto di affitto/riscatto (preliminare di compravendita) e comunicato che si avvale della collaborazione dell'Avv. OMISSIS che, consultato dal sottoscritto, ha fornito le seguenti informazioni: Contratto preliminare di compravendita di immobili, stipulato dal Dr. OMISSIS- Notaio in Alessandria. Nel contratto le Parti si impegnano reciprocamente a stipulare l'atto definitivo di vendita entro il termine perentorio del 30 gennaio 2021. Seppur registrato in data antecedente il pignoramento, il contratto di compravendita è scaduto. Si segnala infine, come relazionato dal Custode Avv. OMISSIS, che i Sigg.ri OMISSIS hanno provveduto in data 13-09-2024, a registrare presso l'Agenzia delle Entrate l'autorizzato contratto di occupazione/locazione stipulato il 06-09-2024, con durata dal 06-09-2024 al 05-06-2025 ed importo del canone pari ad € 3.600,00 - tipologia "Locazione immobile ad uso abitativo" - Immobili siti in Comune di Alessandria, via Giordano Bruno n. 94 n.001 Categoria A2 e n.002 Categoria C2.

In data 10.07.2025 il Custode Avv. OMISSIS presentava istanza al GE ai fini dell'autorizzazione ai Sigg. OMISSIS a continuare a occupare gli immobili dopo il 06/09/25, data di scadenza del contratto di occupazione provvisoria. In data 11/07/2025 il GE rilasciava autorizzazione condizionata alla sottoscrizione e registrazione del relativo contratto ad inizio settembre ed alla regolarità dei pagamenti.

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Giordano Bruno 94 Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Si segnala che il box era stato promesso in vendita agli occupanti con Contratto preliminare di compravendita di immobili, stipulato dal Dr. OMISSIS- Notaio in Alessandria in data 28.-10-2015, registrato ad Alessandria il 10-11-2015 ai nn. 67847/20960, trascritto ad Alessandria il 11-11-2015 ai nn. 6192/4315. Il contratto è scaduto.

Lo stato del box si può ritenere libero: attualmente è occupato da soggetti autorizzati dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: concessione garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio OMISSIS in data 12/11/2007 ai nn. 88768/13810;

Iscritta a Alessandria in data 12/11/2007 ai nn. 10097/2310;

Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000;

Note: Il Notaio rileva: "grava su Alessandria Foglio 35 particella 103 sub 32 con unità precedente identificata da scheda UTE n. 33938 del 2007, su Alessandria Foglio 35 particella 103 sub 33 con unità precedente identificata da scheda UTE n. 33938 del 2007".

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP Tribunale AL in data 23/04/2024 ai nn. 1899/2024

trascritto a Alessandria in data 03/06/2024 ai nn. 4262/3287.

Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per Legge ed uso (sezione D).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: concessione garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio OMISSIS in data 12/11/2007 ai nn. 88768/13810;

Iscritta a Alessandria in data 12/11/2007 ai nn. 10097/2310;

Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000;

Note: Il Notaio rileva: "grava su Alessandria Foglio 35 particella 103 sub 32 con unità precedente identificata da scheda UTE n. 33938 del 2007, su Alessandria Foglio 35 particella 103 sub 33 con unità precedente identificata da scheda UTE n. 33938 del 2007".

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP Tribunale AL in data 23/04/2024 ai nn. 1899/2024

trascritto a Alessandria in data 03/06/2024 ai nn. 4262/3287.

Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per Legge ed uso (sezione D).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 19/02/2025 ai nn. 1043/2025 registrato a Alessandria

trascritto a Alessandria in data 24/03/2025 ai nn. 2242/1707;

Grava su Alessandria fg 35 part 103 sub 29.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Giordano Bruno 94

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 930 € circa (media tra spese gestione 2021 e 2022).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non vi sono spese deliberate non pagate: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi 2 anni anteriori al pignoramento: 1830,70.

Relativamente al 2023 :

4 rate da € 197,31 per un totale di € 789,24

Relativamente al 2022 : € 1041,46

Pertanto per gli ultimi due anni restano da pagare € 1830,70.

Lo Studio Tecnico Geom. OMISSIS (0131-Omissis) segnala anche un debito di € 816,69 per spese ordinarie di gestione 2021 (oltre i due anni antecedenti il pignoramento).

Millesimi di proprietà: Nella presente sezione vengono indicati i millesimi di proprietà desunti dalle informazioni ricevute dallo studio dell'amministratore condominiale "studio Tecnico OMISSIS" e comprendono l'intera proprietà costituita da Fg 35 part 103 subb 32 e 33. I millesimi di proprietà corrispondenti sono 80,30 e risultano relativi a OMISSIS/OMISSIS.

NB : non essendoci nei prospetti del Condominio citata OMISSIS tra i proprietari anche il sub 29 (C/6 box di proprietà di OMISSIS, pignorato) sembrerebbe essere ricompreso nei millesimi sopra indicati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto del 2007 tra OMISSIS e OMISSIS e OMISSIS è specificato che gli "immobili sono venduti a corpo con relative accessioni e pertinenze [...] viene anche trasferito il diritto spettante all'attuale parte venditrice congiuntamente al proprietario dell'alloggio 12 di parcheggiare gli automezzi di loro proprietà nelle porzioni di cortile immediatamente adiacenti alla rispettiva abitazione, ed in particolare con tutte le condizioni, le servitù e/o riserve contenute nell'atto di provenienza".

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: dall'atto Contratto Preliminare di compravendita si evince che l'immobile era dotato di APE n. 2014_208910_0012 redatto in data 19-02-2014 dal geom. , correttamente ricevuto dal SICEE, ma ad oggi scaduto.

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

Avvertenze ulteriori: non noti.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alessandria (AL), Via Giordano Bruno 94

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedere quanto indicato al corpo "A".

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese già deliberate e non pagate: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.

Per quanto riguarda le spese, trattandosi di un lotto unico, sono state indicate complessivamente con riferimento al sub 32 e al sub 33, nel paragrafo Spese condominiali del corpo "A".

Millesimi di proprietà: come già indicato nel paragrafo Millesimi di proprietà del corpo "A".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto del 2007 tra OMISSIS e OMISSIS e OMISSIS è specificato che gli "immobili sono venduti a corpo con relative accessioni e pertinenze [...] viene anche trasferito il diritto spettante all'attuale parte venditrice congiuntamente al proprietario dell'alloggio 12 di parcheggiare gli automezzi di loro proprietà nelle porzioni di cortile immediatamente adiacenti alla rispettiva abitazione, ed in particolare con tutte le condizioni, le servitù e/o riserve contenute nell'atto di provenienza".

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario

Note Indice di prestazione energetica: trattasi di locale di deposito.

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

Avvertenze ulteriori: non note.

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Giordano Bruno 94

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese straordinarie già deliberate non pagate: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0.

Per quanto riguarda le spese, trattandosi di un lotto unico, sono state indicate complessivamente con riferimento al sub 32, al sub 33 ed al sub 29, nel paragrafo Spese condominiali del corpo "A". Le tabelle condominiali riportano per i Condomini OMISSIS-OMISSIS un solo valore pari a 80,30 millesimi generali e nessun valore in millesimi per OMISSIS. Non essendoci nei prospetti del Condominio citata OMISSIS tra i proprietari anche il sub 29 (C/6 box di proprietà di OMISSIS, pignorato) sembrerebbe essere ricompreso nei millesimi sopra indicati. Posto che il box è stato pignorato in data successiva ad alloggio e deposito (di cui ai corpi A e B) l'Amministratore potrà fornire un aggiornamento, se necessario, relativamente alle sole spese insolute inerenti il box nel periodo di 2 anni anteriori al pignoramento (dal 19-02-2023 al 19-02-2025 data del pignoramento).

Millesimi di proprietà: come già indicato nel paragrafo Millesimi di proprietà del corpo "A".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che nell'atto del 2007 tra OMISSIS e OMISSIS e OMISSIS è specificato che gli "immobili sono venduti a corpo con relative accessioni e pertinenze [...] viene anche trasferito il diritto spettante all'attuale parte venditrice congiuntamente al proprietario dell'alloggio 12 di parcheggiare gli automezzi di loro proprietà nelle porzioni di cortile immediatamente adiacenti alla rispettiva abitazione, ed in particolare con tutte le condizioni, le servitù e/o riserve contenute nell'atto di provenienza", pertanto la via di accesso all'autorimessa (corpo C) è interessata dal suddetto diritto.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario

Note Indice di prestazione energetica: trattasi di box-autorimessa non soggetta ad obbligo di APE.

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

Avvertenze ulteriori: non note.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2005 al 17/10/2007 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 27/01/2005, ai nn.

208273/32357; registrato a Alessandria;

trascritto a Alessandria, in data 09/02/2005, ai nn. 1292/692.

Note: Fg 35 part 103 sub 11 da potere di OMISSIS.

Ad OMISSIS gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti per atto di compravendita del 26-07-1993 N. rep. 31978/13626 Notaio OMISSIS, trascritto il 29-07-1993 nn. 4659/3254 da potere di OMISSIS nata il 16-04-1956. Gli immobili oggetto di procedura distinti al Fg 35 part. 103 sub 32 e sub 33 derivano dalla particella 103 sub 11 (alloggio con cantina).

Titolare/Proprietario: OMISSIS (1/1 nuda proprietà) - OMISSIS (usufrutto) dal 17/10/2007 al 28/10/2015 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 17/10/2007, ai nn.

88767/13809; registrato a Alessandria;

trascritto a Alessandria, in data 12/11/2007, ai nn. 10096/6154.

Note: unità precedente identificata da Scheda UTE n. 33938 del 2007 da potere di OMISSIS nata il 22/08/1963.

NB : Dalla lettura dell'atto suddetto il sottoscritto Ctu rileva che i beni oggetto di compravendita sono descritti in tre passaggi, come alloggio, cantina e magazzino, ma individuati in sole due particelle sub 32 e sub 33 derivanti dal sub 11. Nell'atto del 2007 sembra pertanto indicato anche il

box (di proprietà solo di OMISSIS) in fregio al locale deposito, ma non specificato catastalmente.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ciascuno per la quota di 1/4 dal 28/10/2015
In forza di preliminare di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 28/10/2015, ai nn. 67847/20960; registrato a Alessandria;
trascritto a Alessandria, in data 11/11/2015, ai nn. 6192/4315.

Note: Si tratta di preliminare di compravendita: i Sigg.ri OMISSIS e Maria, occupanti gli immobili, durante l'accesso hanno informato il sottoscritto di essere assistiti dall'Avv. OMISSIS. Il contratto è scaduto.

Continuità delle trascrizioni: Continuità delle compravendite dal 1993 al 2007. In nessuno degli atti consultati dal sottoscritto Ctu risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati con risorse pubbliche.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2005 al 17/10/2007 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 27/01/2005, ai nn. 208273/32357; registrato a Alessandria;
trascritto a Alessandria, in data 09/02/2005, ai nn. 1292/692.

Note: Fg 35 part 103 sub 11 da potere di OMISSIS.

Ad OMISSIS gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti per atto di compravendita del 26-07-1993 N. rep. 31978/13626 Notaio OMISSIS, trascritto il 29-07-1993 nn. 4659/3254 da potere di OMISSIS nata il 16-04-1956. Gli immobili oggetto di procedura distinti al Fg 35 part. 103 sub 32 e sub 33 derivano dalla particella 103 sub 11 (alloggio con cantina).

Titolare/Proprietario: OMISSIS (1/1 nuda proprietà) - OMISSIS (usufrutto) dal 17/10/2007 al 28/10/2015 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 17/10/2007, ai nn. 88767/13809; registrato a Alessandria;
trascritto a Alessandria, in data 12/11/2007, ai nn. 10096/6154.

Note: unità precedente identificata da Scheda UTE n. 33938 del 2007 da potere di OMISSIS nata il 22/08/1963.

NB : Dalla lettura dell'atto suddetto il sottoscritto Ctu rileva che i beni oggetto di compravendita sono descritti in tre passaggi, come alloggio, cantina e magazzino, ma individuati in sole due particelle sub 32 e sub 33 derivanti dal sub 11. Nell'atto del 2007 sembra pertanto indicato anche il box (di proprietà solo di OMISSIS) in fregio al locale deposito, ma non specificato catastalmente.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ciascuno per la quota di 1/4 dal 28/10/2015 al .

In forza di preliminare di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 28/10/2015, ai nn. 67847/20960; registrato a Alessandria;
trascritto a Alessandria, in data 11/11/2015, ai nn. 6192/4315.

Note: Si tratta di preliminare di compravendita: i Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, occupanti gli immobili, durante l'accesso hanno informato il sottoscritto di essere assistiti dall'Avv. OMISSIS. Il contratto è scaduto.

Continuità delle trascrizioni: Continuità delle compravendite dal 1993 al 2007. In nessuno degli atti consultati dal sottoscritto Ctu risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati con risorse pubbliche.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/1993 al 27/01/2005 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 26/07/1993, ai nn. 31978/13626;

trascritto a Alessandria, in data 29/07/1993, ai nn. 4659/3254.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2005 al 10/03/2010 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 27/01/2005, ai nn. 208273/32357;

trascritto a Alessandria, in data 09/02/2005, ai nn. 1292/692.

Note: da potere di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 10/03/2010, ai nn. 231447/37352; registrato a Alessandria;

trascritto a Alessandria, in data 08/04/2010, ai nn. 2747/1778.

Note: da potere di OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Continuità SI - Continuità delle compravendite dal 1993 al 2025 (come da Certificazione notarile Dr. OMISSIS, agli atti)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giordano Bruno 94

Numero pratica: Concessione in Sanatoria

Intestazione: OMISSIS in qualità di proprietario

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA IN ALESSANDRIA IN VIA G.BRUNO N.94

Oggetto: Opere in sanatoria

Presentazione in data 25/02/1997 al n. di prot. 16966-1618

Rilascio in data 14/12/2000 al n. di prot. 602

NOTE: La presente Concessione in sanatoria è stata visionata dal sottoscritto Ctu presso l'Archivio del Comune di Alessandria: consiste nella realizzazione di una tettoia in policarbonato su struttura in ferro posta sul mappale 103 del Fg 35 del Comune di Alessandria, pertanto all'esterno dei fabbricati; non interessa l'interno dell'abitazione nè del box.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giordano Bruno 94

Numero pratica: nessuna pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giordano Bruno 94

Numero pratica: Concessione in Sanatoria

Intestazione: OMISSIS in qualità di proprietario

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA IN ALESSANDRIA IN VIA G.BRUNO N.94

Oggetto: Opere in sanatoria

Presentazione in data 25/02/1997 al n. di prot. 16966-1618

Rilascio in data 14/12/2000 al n. di prot. 602

NOTE: La presente Concessione in sanatoria è stata visionata dal sottoscritto Ctu presso l'Archivio del Comune di Alessandria: consiste nella realizzazione di una tettoia in policarbonato su struttura in ferro posta sul mappale 103 del Fg 35 del Comune di Alessandria, pertanto all'esterno dei fabbricati; non interessa l'interno dell'abitazione nè del box.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna difformità.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note: La scheda catastale relativa alla particella 103 sub 11 da cui deriva l'attuale subalterno 32 mostra, nel 1998, un alloggio con la medesima distribuzione funzionale e comprende la cantina, ora individuata come deposito con il sub 33. La planimetria catastale risalente al 1979 risulta "alluvionata" e poco leggibile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: l'immobile risale ad epoca remota, sicuramente ante 01-09-1967, come citato negli atti di provenienza.

Lo stato dei locali dimostra che, nel tempo, sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna difformità.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note: La scheda catastale relativa alla particella 103 sub 11 da cui deriva l'attuale subalterno 32 mostra, nel 1998, un alloggio con la medesima distribuzione funzionale e comprende la cantina, ora individuata come deposito con il sub 33. La planimetria catastale risalente al 1979 risulta "alluvionata" e poco leggibile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: l'immobile risale ad epoca remota, sicuramente ante 01-09-1967, come citato negli atti di provenienza.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Note: l'immobile risale ad epoca remota, sicuramente ante 01-09-1967, come citato negli atti di provenienza. Negli atti non sono disponibili planimetrie.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGC 1990 adeguamento e riformulazione a seguito dell'alluvione del novembre 1994 - D.G.R. 18 marzo 1996, n. 47-7002 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette alle prescrizioni dell'Art. 35 bis - si tratta di aree a prevalenza residenziale esistenti con problematiche operative a seguito degli eventi alluvionali. Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti possono recuperare le superfici utili lorde esistenti all'attuale piano terreno e/o rialzato, anche in deroga agli indici e parametri di piano per compiere sopraelevazioni e ampliamenti e a condizione che vengano escluse le destinazioni residenziali o con permanenza di persone a quote inferiori a quelle prescritte dall'Art. 51 delle NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di fabbricabilità fondiaria If 2,00 mc.mq
Rapporto di copertura:	non superiore al 45%
Altezza massima ammessa:	metri 10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La destinazione residenziale è conforme alla classificazione del P.R.G.C.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGC 1990 adeguamento e riformulazione a seguito dell'alluvione del novembre 1994 - D.G.R. 18 marzo 1996, n. 47-7002 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette alle prescrizioni dell'Art. 35 bis - si tratta di aree a prevalenza residenziale esistenti con problematiche operative a seguito degli eventi alluvionali. Gli

	interventi edilizi su fabbricati esistenti possono recuperare le superfici utili lorde esistenti all'attuale piano terreno e/o rialzato, anche in deroga agli indici e parametri di piano per compiere sopraelevazioni e ampliamenti e a condizione che vengano escluse le destinazioni residenziali o con permanenza di persone a quote inferiori a quelle prescritte dall'Art. 51 delle NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La destinazione residenziale è conforme alla classificazione del P.R.G.C.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGC 1990 adeguamento e riformulazione a seguito dell'alluvione del novembre 1994 - D.G.R. 18 marzo 1996, n. 47-7002 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	Aree soggette alle prescrizioni dell'Art. 35 bis - si tratta di aree a prevalenza residenziale esistenti con problematiche operative a seguito degli eventi alluvionali. Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti possono recuperare le superfici utili lorde esistenti all'attuale piano terreno e/o rialzato, anche in deroga agli indici e parametri di piano per compiere sopraelevazioni e ampliamenti e a condizione che vengano escluse le destinazioni residenziali o con permanenza di persone a quote inferiori a quelle prescritte dall'Art. 51 delle NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In quanto accessorio di edificio residenziale il box è

conforme alla classificazione del P.R.G.C.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Note: L'immobile risale ad epoca remota.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

Alloggio facente parte di un fabbricato residenziale in linea isolato e composto da n.13 unità immobiliari, avente muratura perimetrale in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento e copertura del tetto con tegole di cotto. Il fabbricato risulta interamente recintato con recinzione metallica ed il sedime di pertinenza sistemato in ghiaia e cemento. L'alloggio è posto al piano seminterrato, accessibile mediante porta blindata, è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere, cucina ed un bagno; da una delle camere si accede al locale deposito individuato con la particella 103 sub 33, anch'essa pignorata e descritta al corpo "B"; il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e vasca.

L'alloggio dispone di impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento a gas autonomo con termosifoni in alluminio: la caldaia "ARIEL Energia" è posta in cucina.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da tapparelle in pvc, le porte interne in legno, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: terreno (primo piano fuori terra ovvero seminterrato)

L'edificio è stato costruito in epoca remota (indicativamente anni '30)

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano pratiche di ristrutturazione agli atti del Comune

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11 (come indicato sull'Atto di mutuo con ipoteca); ha un'altezza utile interna di circa m. 3.19

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani oltre un sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato condominiale appare esternamente intonato e tinteggiato con cornici alle finestre. La facciata principale su strada presenta cornici alle finestre e tinteggiatura in quattro colori, i prospetti secondari più semplici sono tinteggiati in tinta unita su zoccolo diversificato. L'intonaco, in alcuni punti, appare degradato e mancante, ma non completamente compromesso. Il tetto in tegole di laterizio appare in discrete condizioni di manutenzione; il vano scale ha pavimento in seminato di graniglia multicolore, come in uso all'epoca della costruzione, al piano rialzato dell'ingresso, ceramica al piano terra

(dell'alloggio); la scala ha pedate in graniglia e ringhiera/balaustra in ferro decorato e verniciato. L'intero fabbricato risulta recintato con recinzione in ferro su bauletto in cemento; lo stato della recinzione necessita di opere di manutenzione e rinnovo della verniciatura. Complessivamente, le condizioni del lotto definito all'interno del fabbricato condominiale, si possono definire sufficienti.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente negli ultimi 10 anni
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	si tratta di impianto sottotraccia.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a metano - Caldaia a condensazione ARIEL mod. Eco Wind 24
Stato impianto	normale (impianto autonomo con radiatori in ghisa da riverniciare)
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	2021
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è dotato di termostato ambiente ed i radiatori in ghisa di termo-valvole.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile si è tenuto conto della superficie al lordo dei muri perimetrali al 100% e della superficie dei muri a confine con altre unità immobiliari al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
		91,00		91,00

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: 2 - 2023

Zona: Alessandria - C3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 970

Pertinenze

A

1. Parcheggio

Posto al piano in adiacenza alla propria abitazione

Valore a corpo: **€ 1000**

Note: Non si tratta di posto auto, ma di DIRITTO spettante al proprietario congiuntamente al proprietario dell'alloggio 12, di parcheggiare gli automezzi di loro proprietà nelle porzioni di cortile immediatamente adiacenti alla rispettiva abitazione ed in particolare con tutte le condizioni, le servitù e/o riserve contenute nell'atto di provenienza, così come indicato sugli atti di vendita del 17-10-2007 e del precedente del 27-01-2005. Si segnala che la larghezza del sedime compreso tra il fabbricato ed il confine è piuttosto esiguo, pertanto non si ritiene possibile il passaggio contemporaneo di due automezzi.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

L'unità consiste in un locale di deposito costituito da un unico ambiente al piano terreno, collegato all'unità descritta al corpo A (alloggio pignorato) e comunicante altresì con il box descritto al corpo C (individuato col sub 29, pignorato, di cui alla Es. Imm. 61/2025 RIUNITA alla Es. Imm. 147/2024).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito in epoca remota (ante '67)

L'edificio è stato ristrutturato nel: si veda quanto indicato per il corpo A

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.24

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani oltre un sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: si veda quanto indicato per il corpo A.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto elettrico risulta collegato a quello dell'unità immobiliare definita al corpo A

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	collegato all'impianto dell'unità definita al corpo A
Stato impianto	Normale-autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'esistenza del termosifone in ghisa non consente di risalire - da sola - alla data di realizzazione dell'impianto che potrebbe essere anteriore al 2021 (indicato per il corpo A)

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile si è tenuto conto della superficie al lordo dei muri perimetrali al 100% e della superficie dei muri a confine con altre unità immobiliari al 50%; trattandosi di locale di deposito accessorio all'abitazione (corpo A) e direttamente collegato ad essa la superficie è stata parametrata al 60%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale di deposito	sup reale lorda	23,00	0,60	13,80
		23,00		13,80

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: 2 - 2023

Zona: Alessandria - C3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: locale deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610 - 650

Valore di mercato max (€/mq): 970

Pertinenze

B

1. Tettoia

Valore a corpo: € 0

Note: tettoia oggetto di Concessione in sanatoria (vedi paragrafo edilizia)

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto C

Box auto posto in aderenza al fabbricato residenziale e sul confine con l'attiguo centro sportivo; risulta accessibile dal fabbricato residenziale mediante una porta di comunicazione con il deposito descritto al corpo B, anch'esso pignorato. Il fabbricato posto al piano del cortile ha un solo piano, copertura piana impermeabilizzata con guaina catramata, basculante di ingresso in ferro verniciato e, all'interno, pavimentazione in

piastrelle di grès. In prossimità dell'accesso, alla fine di una lieve rampa è collocata una griglia di raccolta acque piovane.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: terreno (primo piano fuori terra ovvero seminterrato)

L'edificio è stato costruito in epoca remota (indicativamente anni '30)

L'edificio è stato ristrutturato nel: non si conoscono ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 94 con accesso carrabile dal n. 92; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.24

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 (seminterrato) e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: esternamente la copertura impermeabilizzata con guaina catramata presenta alcuni avvallamenti, internamente sono presenti alcune efflorescenze e muffe. Le condizioni dell'immobile risultano perlopiù sufficienti alla destinazione d'uso di rimessa.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	di epoca remota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto elettrico risulta collegato a quello dell'unità immobiliare definita al corpo A

Riscaldamento:

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

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'autorimessa è calcolata al 100% dei muri perimetrali verso spazi liberi ed al 50% verso immobili confinanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box -autorimessa	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024-2

Zona: Alessandria-Cittadella

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box-autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 790

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

A seguito dello studio del fascicolo si è provveduto, insieme al Custode Avv. OMISSIS, ad eseguire accesso agli immobili in data 21-06-2024, rilevando le misure principali e lo stato dei luoghi, sia con rilievo metrico che fotografico, confrontando la distribuzione degli ambienti con le planimetrie catastali ed assumendo informazioni sulla disponibilità dagli occupanti l'alloggio. Successivamente si è richiesto accesso agli atti all'Archivio del Comune di Alessandria per visionare le pratiche edilizie relative ad eventuali interventi di ristrutturazione per eseguire una corretta due-diligence e si è fissato appuntamento con l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per consultare gli atti di provenienza degli immobili. In data 13-09-24 si eseguiva consultazione dei titoli presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare visionando gli atti di compravendita degli anni 2007, 2005 e 1993. Poiché alla data dell'udienza del 24-09-24 non era ancora stato possibile visionare gli atti nell'archivio del Comune di Alessandria il sottoscritto CTU richiedeva proroga di 90 giorni per la consegna della perizia: il GE concedeva la proroga sino al 28-12-2024 fissando nuova udienza al 28-01-2025. Successivamente il GE mandava al sottoscritto CTU di aggiornare la perizia nel senso della inopponibilità del contratto di occupazione temporanea della procedura e rinviava all'udienza del 15-04-2025.

In data 14-10-2024 si eseguiva accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Alessandria, ove veniva rinvenuta un'unica pratica edilizia in merito agli immobili pignorati. All'udienza del 20-05-2025 il GE disponeva la riunione della causa iscritta al n. 61/2025 Reg. ES. con il presente procedimento n. 147/2024 e fissava nuova udienza avanti a sé al 18-09-2025. Dalla consultazione degli atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso il Comune di Alessandria NON emergevano dati in merito alla realizzazione degli immobili in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche. Al fine di determinare un corretto prezzo unitario per l'immobile si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato per individuare il prezzo medio convenuto nelle trattative di compravendita immobiliare per immobili assimilabili, per caratteristiche, a quelli oggetto di perizia; infine, si sono analizzati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Ufficio Provinciale del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico del Comune di Alessandria ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Siti web immobiliare.it, casa.it, borsino immobiliare;

O.M.I. del Comune di Alessandria - zona Cittadella;

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

Per abitazioni civili in stato conservativo normale la Banca dati delle quotazioni immobiliari prevede per il quartiere Cittadella, ed in zona Semicentrale, i seguenti valori di mercato : minimo 650 €/mq massimo 970 €/mq.

Si osserva che i medesimi valori sono riportati dall'Agenzia delle Entrate anche per i quartieri Orti, Commercianti e Borsalino, mentre nella zona centrale/centro urbano i valori sono leggermente inferiori, ovvero minimo 610 €/mq massimo 900 €/mq.

Per i box in stato conservativo normale la Banca dati OMI nella zona semicentrale/Cittadella prevede un valore variabile da un minimo di 530 €/mq ad un massimo di 790 €/mq.;

Altre fonti di informazione:

Certificati notarili agli atti

Archivio del Comune di Alessandria

Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.510,00.

Scopo della presente stima è determinare il "più probabile valore di mercato" tenendo conto di essere nell'ambito delle procedure esecutive, ove il requisito derivante dalla trattativa tra acquirente e venditore è sostituito da una gara tra offerenti ed il periodo di un'adeguata attività di marketing, dalla pubblicità dell'avviso di vendita. Si analizza pertanto un insieme di confronto costituito da beni oggetto di recente trattativa del libero mercato o da aste giudiziarie con avvenuta aggiudicazione, procedendo sulla base della propria esperienza nel settore edile e della conoscenza del mercato immobiliare della provincia.

Per la valutazione del lotto vengono inoltre analizzate, a seguito di rilievo geometrico delle principali misure e fotografico degli ambienti, le seguenti caratteristiche: posizione dell'immobile nel contesto cittadino, posizione e piano dell'alloggio all'interno del fabbricato condominiale, panoramicità, esposizione e luminosità degli ambienti, funzionalità dei vani principali rispetto agli accessori, materiali ed opere di finitura, stato di manutenzione dell'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	91,00	€ 610,00	€ 55.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.510,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 55.510,00
Valore corpo			€ 55.510,00
Valore Pertinenze			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 56.510,00
Valore complessivo diritto e quota (USUFRUTTO 25%)			€ 14.127,50

B. Magazzini e locali di deposito [C2] con annessa tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.418,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale di deposito	13,80	€ 610,00	€ 8.418,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.418,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 8.418,00
Valore corpo			€ 8.418,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.418,00
Valore complessivo diritto e quota (USUFRUTTO 25%)			€ 2.104,50

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.420,00.

La valutazione del box tiene conto dello stato di conservazione appena sufficiente dello stesso (detrazione applicata 30% rispetto al valore di mercato in stato di conservazione normale), nonché della difficile accessibilità dalla strada principale. Il box, infatti, è situato all'interno di un cortile e la via di accesso allo stesso è interessata da un diritto di parcheggio auto degli alloggi che vi si affacciano che, di fatto, ne riduce il passaggio (detrazione 20%).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box -autorimessa	25,00	€ 530,00	€ 13.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.250,00
stato di conservazione sufficiente con umidità detrazione del 30.00%			€ -3.975,00
difficile accessibilità dalla strada detrazione del 20.00%			€ -1.855,00
Valore Finale			€ 7.420,00
Valore corpo			€ 7.420,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.420,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-----------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso parcheggio	91,00	€ 56.510,00	USUFRUTTO € 14.127,50 NUDA PROPRIETA' € 42.382,50
B	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso tettoia	13,80	€ 8.418,00	USUFRUTTO € 2.104,50 NUDA PROPRIETA' € 6.313,50
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 7.420,00	€ 7.420,00

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 disposizione del G.E. (min.15%)	€ 10.852,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il sottoscritto C.T.U. ritiene che per le caratteristiche distributive e gli accessi presenti, gli immobili pignorati debbano essere venduti in unico lotto.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.495,80
	<u>ARROTONDATO A € 61.500,00</u>

8.6 Regime fiscale della vendita:

Sarà cura del Delegato alla vendita informare i compratori del regime fiscale della vendita vigente al momento della stessa.

Alla data di redazione della presente perizia, essendo l'età dell'attuale usufruttoria (nata il 12/09/1944) pari ad anni 80, la tabella con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dall'1 gennaio 2025 prevede le seguenti percentuali: valore usufrutto 25%, valore nuda proprietà 75%, da eventualmente rideterminarsi alla data effettiva della vendita e relativamente ai soli immobili definiti ai corpi A e B.

Tortona, 07-08-2025

L'Esperto alla stima
Ing. OMISSIS

Allegati:

Stralcio di mappa -individuazione immobile

Visure catastali degli immobili

Planimetrie catastali degli immobili

Elenco immobili fabbricato condominiale

Consuntivi Condominio

Concessione in sanatoria completa di tavola e aggiornamento planimetrico

Stralcio di P.R.G.C.

Stralcio NTA

Contratto preliminare di compravendita

Documentazione fotografica

Scheda dati ordinanza di vendita esecuzioni riunite

Perizia copia privacy – OMISSIS – esecuzioni riunite