
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **342/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - FABBRICATO AD
USO CIVILE ABITAZIONE CON
CORTILE DI PERTINENZA E
FABBRICATO ACCESSORIO

Esperto alla stima: Geom. Diego Zaio
Codice fiscale: ZAIDGI68S03A182T
Studio in: Corso Carlo Marx 192d - Alessandria
Fax: 3396848209
Email: geom.zaio@libero.it
Pec: diego.zaio@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MOLINARA 70/A E 70/B - SAN GIULIANO VECCHIO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA E FABBRICATO ACCESSORIO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

C.F.

PROPRIETA' 1/1, foglio 234, particella 197, subalterno 1, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA MOLINARA, 70/A - SAN GIULIANO VECCHIO (AL), piano T-1, comune ALESSANDRIA, categoria A/4, classe 3^, consistenza 4,5 VANI, superficie 90, rendita € 185,92

2. Stato di possesso

Bene: VIA MOLINARA 70/A E 70/B - SAN GIULIANO VECCHIO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA E FABBRICATO ACCESSORIO

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MOLINARA 70/A E 70/B - SAN GIULIANO VECCHIO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA E FABBRICATO ACCESSORIO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MOLINARA 70/A E 70/B - SAN GIULIANO VECCHIO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA E FABBRICATO ACCESSORIO

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: VIA MOLINARA 70/A E 70/B - SAN GIULIANO VECCHIO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA E FABBRICATO ACCESSORIO



TO ACCESSORIO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MOLINARA 70/A E 70/B - SAN GIULIANO VECCHIO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA E FABBRICATO ACCESSORIO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MOLINARA 70/A E 70/B - SAN GIULIANO VECCHIO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA E FABBRICATO ACCESSORIO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: VIA MOLINARA 70/A E 70/B - SAN GIULIANO VECCHIO - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA E FABBRICATO ACCESSORIO

Valore complessivo intero: 19.984,00



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **SAN GIULIANO VECCHIO**
VIA MOLINARA 70/A E 70/B

Lotto: 001 - FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTILE DI PERTINENZA E FABBRICATO ACCESSORIO

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

Data di presentazione: 18-11-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: SAN GIULIANO VECCHIO, VIA MOLINARA 70/A E 70/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: # C.F.

PROPRIETA' 1/1, foglio 234, particella 197, subalterno 1, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA MOLINARA, 70/A - SAN GIULIANO VECCHIO (AL), piano T-1, comune ALESSANDRIA, categoria A/4, classe 3^, consistenza 4,5 VANI, superficie 90, rendita € 185,92

Confini: -A NORD : MAPPALE 196 STESSO FOGLIO; -A SUD : VIA MOLINARA; -A EST : MAPPALE 199 STESSO FOGLIO; -A OVEST : MAPPALE 196 STESSO FOGLIO.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -ERA INDICATO UN PIANO PRIMO NEL FABBRICATO ACCESSORIO CHE IN REALTA' NON ERA ESISTENTE.

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE GIA' ESEGUITA DAL SOTTOSCRITTO C.T.U..

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: -CONFORMITA' CATASTALE GARANTITA DA PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE N° AL0010949 DEL 09.02.26 GIA' PRESENTATA DALLO SCRIVENTE C.T.U. E APPROVATA DALL' AGENZIA DELLE ENTRATE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Importanti centri limitrofi: CENTRO DELLA CITTA' DI ALESSANDRIA A 10 KM..

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONCESSO; A rogito di NOT. LUCIANO MARIANO DI ALESSANDRIA in data 26/07/2005 ai nn. 121506/13937; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 30/07/2005 ai nn. 7542/1977; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori _____ contro _____; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 15/04/2024 ai nn. 2791/2024 iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 29/05/2024 ai nn. 4141/3198.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 27/11/2024 ai nn. 6559/2024 iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 23/12/2024 ai nn. 9866/7450.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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 condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: IMMOBILE NON IN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



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

PER 2/36 #, PER 2/36;
 PER 2/36;
 Dal 11/06/1967 al 27/12/1968 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - MANCA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DEL SIG. - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI ALESSANDRIA, in data 19/02/1981, ai nn. 22/981; trascritto a ALESSANDRIA, in data 01/06/1982, ai nn. 3393/2663.
 Note: -IN MORTE DI E DECEDUTO IL

Titolare/Proprietario:

PER 1/36 #; PER 1/36;
 PER 1/36 dal 27/12/1968 al 27/04/1981 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, MANCA L' ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI ALESSANDRIA, in data 19/02/1981, ai nn. 21/981; trascritto a ALESSANDRIA, in data 01/06/1982, ai nn. 3392/2662.
 Note: -IN MORTE DI E DECEDUTA IL

Titolare/Proprietario:

PER 2/3 dal 27/04/1981 al 26/07/2005 . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di NOT. GIANFRANCO BUSSO DI ALESSANDRIA, in data 27/04/1981, ai nn. 77086; trascritto a ALESSANDRIA, in data 18/05/1981, ai nn. 3361/2591.
 Note: -DA

Titolare/Proprietario:

PROPR. PER 1/1 dal 26/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. LUCIANO MARIANO DI ALESSANDRIA, in data 26/07/2005, ai nn. 121505/13936; trascritto a ALESSANDRIA, in data 30/07/2005, ai nn. 7541/4410.
 Note: -ACQUISTATO DA NATO IN # C.F.

Continuità delle trascrizioni: No

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NON VI E' NESSUNA PRATICA EDILIZIA PRESENTATA

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE INIZIATI MA MAI AUTORIZZATI DAL COMUNE DI ALESSANDRIA; INFATTI, OLTRE AD UNA MANUTENZIONE STRAORDINARIA GIÀ IN CORSO, E' STATO RIFATTO ANCHE IL TETTO, CHE AVREBBE NECESSITATO DI APPOSITA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, COMPRENSIVA DI PRATICA STRUTTURALE.

Regolarizzabili mediante: PRATICA STRUTTURALE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: RIFACIMENTO TETTO, MANUTENZIONE STRAORDINARIA INIZIATA. PRATICA STRUTTURALE IN SANATORIA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N° 47/7002
Zona omogenea:	NUCLEI RESIDENZIALI IN AREE AGRICOLE
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 38 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 MC./MQ.
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,50 M.
Volume massimo ammesso:	COME DA SUPERFICIE DEL TERRENO DI PERTINENZA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

-FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE A DUE PIANI FUORI TERRA IN CUI SONO GIA' STATI INIZIATI DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DAL DEBITORE ESECUTATO, INTERVENTO PERO' MAI COMPLETATO E TUTTORA DA FINIRE; BUONA LA POSIZIONE DELL' IMMOBILE, CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA PRINCIPALE COMUNALE; FABBRICATO ACCESSORIO, INVECE, IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE, CON TETTO CON PERICOLO DI CROLLO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **.....** - Residenza: **.....**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: **TERRENO E PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **IN EPOCA ANTICA (PROBABILMENTE INIZI 1900) ED INIZIATO A RISTRUTTURARE QUALCHE ANNO FA.**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **INIZIO DELLA RISTRUTTURAZIONE: 2005.**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,55 M. IL PIANO TERRENO, 2,98 M. L' ALTEZZA MEDIA INVECE DEL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)**

L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: **-SUL FABBRICATO PRINCIPALE DI ABITAZIONE E' STATA INIZIATA UNA RISTRUTTURAZIONE, MA LA STESSA NON SI E' ANCORA COMPLETATA, TANTO DA NON RENDERLO, ALLO STATO ATTUALE, AGIBILE PER LA SUA DESTINAZIONE; -IL FABBRICATO ACCESSORIO, INVECE, E' IN PESSIME CONDIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE, CON TETTO A RISCHIO DI CROLLO.**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

-FABBRICATO DI ABITAZIONE PRINCIPALE : -SUPERFICIE ABITATIVA LORDA: -PIANO TERRENO = 58,24 MQ. -PIANO PRIMO (SOTTOTETTO) = 58,24 MQ. -TOTALE = 116,48 MQ. -CORTILE = 106,80 MQ. x 10% = 10,68 MQ. -TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE FABBRICATO PRINCIPALE = 127,16 MQ. -FABBRICATO ACCESSORIO (LOCALE DI DEPOSITO) : -SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 23,88 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO DI ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	127,00	1,00	127,00
		127,00		127,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Pertinenze

A

1. Rustico

Posto al piano TERRENO

Composto da UN FABBRICATO ISOLATO

Sviluppa una superficie complessiva di 23,88 mq

Destinazione urbanistica: LOCALE DI DEPOSITO

Valore a corpo: **€ 1910**

Note: COMUNE DI ALESSANDRIA - FOGLIO 234 - MAPPALE 197 - SUBALTERNI 2 - ZONA CENSUARIA: 2[^] - CATEGORIA: C/2 - CLASSE: 2[^] - CONSISTENZA: 20 MQ. - SUPERFICIE CATASTALE: 24 MQ. - RENDITA: 19,63 € VALORE AL MQ. STIMATO: 80 €/MQ.

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

PER LA STIMA DEI BENI IMMOBILI CADUTI IN ESECUZIONE SI E' UTILIZZATO IL CRITERIO DELLA STIMA DIRETTA A VISTA SINTETICA COMPARATA, CHE PREVEDE IL BILANCIAMENTO FRA LA STI-



MA DIRETTA A VISTA ESEGUITA DALL' ESPERTO SULLA BASE DELLA SUA ESPERIENZA CON I VALORI DI MERCATO ESPRESSI IN ATTI NOTARILI DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILI DELLA STESSA ZONA E CON LE STESSO CARATTERISTICHE.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di ALESSANDRIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ALESSANDRIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): -FABBRICATO DI ABITAZIONE (NELLE STESSO CONDIZIONI DI MANUTENZIONE) : 150 €/MQ.

-FABBRICATO ACCESSORIO (LOCALE DI DEPOSITO; NELLE STESSO CONDIZIONI DI MANUTENZIONE) : 80 €/MQ.;

Altre fonti di informazione: ATTI NOTARILI DI COMPRAVENDITA.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Rustico

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 19.074,00.

-STIMA SINTETICA DIRETTA A VISTA COMPARATIVA.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FABBRICATO DI ABITAZIONE	127,00	€ 150,00	€ 19.050,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 19.074,00
Valore corpo	€ 19.074,00
Valore Pertinenze	€ 1.910,00
Valore complessivo intero	€ 20.984,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.984,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Rustico	127,00	€ 20.984,00	€ 20.984,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: IMMOBILI DA VENDERE IN UNICO CORPO.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19.984,00**



8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
13-03-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Diego Zaio

