

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **75/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 002 - ABITAZIONE SE-**  
**CONDARIA, 001 - ABITAZIO-**  
**NE PRINCIPALE CON BOX**  
**PERTINENZIALE**

**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 COMUNALE, 70 - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE PRINCIPALE CON BOX PERTINENZIALE

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

-GRISPINO CONCETTA NATA AD ALESSANDRIA IL 08.12.59 # C.F. GRS CCT 55T48 A182M #  
PROPR. 1/2; -BONANNO VALERIO NATO AD ALESSANDRIA IL 28.03.60 # C.F. BNN VLR 60C28  
A182Z # PROPR. 1/2., foglio 6, particella 235, subalterno 2, scheda catastale SI', indirizzo VIA  
COMUNALE, 70 - VALMADONNA (AL), piano 1°, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe  
4^, consistenza 7,5 VANI, superficie 132, rendita € 294,05

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE SECONDARIA

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

-GRISPINO CONCETTA NATA AD ALESSANDRIA IL 08.12.59 # C.F. GRS CCT 55T48 A182M #  
PROPR. 1/4; -BONANNO VALERIO NATO AD ALESSANDRIA IL 28.03.60 # C.F. BNN VLR 60C28  
A182Z # PROPR. 1/4., foglio 6, particella 235, subalterno 9, scheda catastale SI' - REDATTA DAL  
SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA (AL), piano 1°, comune ALES-  
SANDRIA, categoria A/2, classe 1^, consistenza 2,5 VANI, superficie 71, rendita € 161,39

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE PRINCIPALE CON BOX PERTINENZIALE

**Corpo:** A

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23/12/2023 per l'importo  
di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a ALESSANDRIA il 29/12/2023 ai nn.006841 SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/04/2025

Data di rilascio: 30/11/2027

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE SECONDARIA

**Corpo:** B

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2021 per l'importo  
di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a ALESSANDRIA il 27/10/2021 ai nn.005506 SERIE 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/04/2025

Data di rilascio: 30/09/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di falli-**

mento.

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

**Bene:** VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE PRINCIPALE CON BOX PERTINENZIALE

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE SECONDARIA

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE PRINCIPALE CON BOX PERTINENZIALE

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE SECONDARIA

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE PRINCIPALE CON BOX PERTINENZIALE

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE SECONDARIA

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE PRINCIPALE CON BOX PERTINENZIALE

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE SECONDARIA

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE PRINCIPALE CON BOX PERTINENZIALE

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE SECONDARIA

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE PRINCIPALE CON BOX PERTINENZIALE

**Valore complessivo intero:** 5.075,00

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE SECONDARIA

**Valore complessivo intero:** 5.075,00

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **VALMADONNA**  
VIA COMUNALE, 70

## **Lotto: 001 - ABITAZIONE PRINCIPALE CON BOX PERTINENZIALE**

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

Data di presentazione: 13-02-2023

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: VALMADONNA, VIA COMUNALE, 70**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -GRISPINO CONCETTA NATA AD ALESSANDRIA IL 08.12.59 # C.F. GRS CCT 55T48 A182M # PROPR. 1/2; -BONANNO VALERIO NATO AD ALESSANDRIA IL 28.03.60 # C.F. BNN VLR 60C28 A182Z # PROPR. 1/2., foglio 6, particella 235, subalterno 2, scheda catastale SI', indirizzo VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA (AL), piano 1°, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 7,5 VANI, superficie 132, rendita € 294,05

Confini: -A NORD : CORTILE COMUNE; -A SUD : CORTILE COMUNE; -A EST : CORTILE COMUNE; -A OVEST : CORTILE COMUNE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: -PIANTINA CATASTALE REGOLARE PRESENTATA IN DATA 08.01.94.

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

**Caratteristiche zona:** centrale 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:** ALESSANDRIA.

**Attrazioni paesaggistiche:** MONFERRATO.

**Attrazioni storiche:** CITTADELLA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23/12/2023 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a ALESSANDRIA il 29/12/2023 ai nn.006841 SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/04/2025

Data di rilascio: 30/11/2027

#### **Opponibilità ai terzi: SI**

IL CONTRATTO E' STATO STIPULATO IN DATA SUCCESSIVA ALLA PRESENTAZIONE DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO.

Note: SI PRECISA CHE IL BOX-AUTO PERTINENZIALE, DI CUI AL FOGLIO 6 MAPPALE 235 SUBALTERNO 4, COMPRESO IN QUESTO LOTTO DI VENDITA, NON E' COMPRESO IN ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO ED E' QUINDI DA CONSIDERARSI "LIBERO".

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### **- Altra limitazione:**

Descrizione onere: PROMESSA DI VENDITA; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 05/06/2003 ai nn. OMISSIS; -DA BONANNO VALERIO A FAVORE DI ZEGGIO CARLO E LUPO ANGELA.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata, 28/12/2016, contro in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS; Note: CANCELLAZIONE TOTALE CON ANNOTAZIONE N° 1417 DEL 28.12.16.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2017 ai nn. OMISSIS in data 30/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 41289,94.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2019 ai nn. OMISSIS in data 12/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 86000; Importo capitale: € 71491,96.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/04/2023 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:** 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:**

**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:** IMMOBILE IN FABBRICATO SENZA CONDOMINIO.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/06/1984 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/08/1999 al 22/10/2020 . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/10/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: -SUCCESSIONE IN MORTE DI BONANNO GAETANO.

Continuità delle trascrizioni: No

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 231 DEL 04.06.86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: SISTEMAZIONE INTERNA ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATO

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Presentazione in data 23/09/1985 al n. di prot. 35827/5222

Rilascio in data 04/06/1986 al n. di prot. 231

NOTE: LA PIANTA DEL PRIMO PIANO RELATIVO ALL' ALLOGGIO ESECUTATO, CONTENUTA ALL' INTERNO DEL PROGETTO, E' COMPLETAMENTE DIVERSA DA QUELLA REALMENTE RILEVATA E REGISTRATA CON L' ACCATASTAMENTO IN DATA 08.01.94.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 913 DEL 27.12.91

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE BOX-AUTO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1991 al n. di prot. 10719/1222

Rilascio in data 27/12/1991 al n. di prot. 913

NOTE: ALL' INTERNO DEL FASCICOLO REPERITO ALL' ARCHIVIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA MANCANO LE TAVOLE GRAFICHE DI PROGETTO RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DEL BOX-AUTO.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 206 DEL 25.03.93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA CONC. ED. N° 913/91 RELATIVA A COSTRUZIONE BOX-AUTO.

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/03/1993 al n. di prot. 206

NOTE: COME DA COMUNICAZIONE DEL FUNZIONARIO COMUNALE IN DATA 20.02.25, DETTA PRATICA E' STATA SMARRITA DAL COMUNE DI ALESSANDRIA E NON SI TROVA, COME INVECE DOVREBBE CORRETTAMENTE ESSERE, PRESSO L' ARCHIVIO DEL COMUNE STESSO.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ESISTONO PROBLEMATICHE SIA SULL' ALLOGGIO DI ABITAZIONE CHE SUL GARAGE PERTINENZIALE: 1) PER QUANTO RIGUARDA L' ALLOGGIO DI ABITAZIONE, LA PIANTA DEL PRIMO PIANO PRESENTE SUL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI ALESSANDRIA IN DATA 04.06.86 E' COMPLETAMENTE DIVERSA DA QUELLA CORRETTAMENTE REGISTRATA CON L' ACCATASTAMENTO IN DATA 08.01.94; SONO PRESENTI DIFFORMITA' RELATIVE ALLA DIVISIONE DEGLI SPAZIMINTERNI, NONCHE' AMPLIAMENTI (RIPOSTIGLIO) CHE RISULTEREBBERO NON AUTORIZZATI; 2) PER QUANTO RIGUARDA IL BOX-PERTINENZIALE, PUR ESSENDOCI DELLE CONCESSIONI EDILIZIE REGISTRATE, NON ESISTONO AGLI ATTI PROGETTI DEL BOX STESSO E ADDIRITTURA UNA PRATICA DI VARIANTI E' STATA COMPLETAMENTE SMARRITA DAL COMUNE DI ALESSANDRIA; IMPOSSIBILE QUINDI DEFINIRE SE CI SIANO DELLE IRREGOLARITA'.

Regolarizzabili mediante: SICURAMENTE C.I.L.A. IN SANATORIA PER LE OPERE INTERNE, MA DEMOLIZIONE PER GLI AMPLIAMENTI NON AUTORIZZATI (RIPOSTIGLIO) IN QUANTO NON ESISTONO CALCOLI STRUTTURALI CHE NE GARANTISCANO LA TENUTA STATICA; INOLTRE, PAIONO ANCHE IN VINCULO FERROVIARIO VISTA LA PRESENZA DELLA VICINA LINEA; PER QUANTO RIGUARDA IL BOX, NON E' POSSIBILE, VISTO LO SMARRIMENTO DELLA PRATICA IN VARIANTI, DICHIARARE SE CI SIANO INTERVENTI DA REGOLARIZZARE.

Descrizione delle opere da sanare: 1) ALLOGGIO: -OPERE INTERNE; -AMPLIAMENTI (RIPOSTIGLIO) DA DEMOLIRE; 2) BOX-AUTO: -IMPOSSIBILE DEFINIRE SE CI SIANO OPERE DA SANARE VISTO LO SMARRIMENTO DELLA PRATICA EDILIZIA DI VARIANTI DA PARTE DEL COMUNE DI ALESSANDRIA.

OPERE INTERNE ALLOGGIO: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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:	DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 18 MARZO 1996, N. 47/7002
Zona omogenea:	AREA RESIDENZIALE DEI SOBBORGHDI DI 3 <sup>^</sup> CLASSE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37 BIS
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:	1,00 MC./MQ.
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 M.
Volume massimo ammesso:	SECONDO LA SUPERFICIE DEL TERRENO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

-ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PRIMO PIANO DI PALAZZINA PLURI-FAMIGLIARE SITUATA IN POSIZIONE MOLTO INTERESSANTE, VICINISSIMA AL CENTRO DEL PAESE DI VALMADONNA, MOLTO RICHIESTO DAL PUNTO DI VISTA ABITATIVO; L' ALLOGGIO ALL' INTERNO E' STATO PERFETTAMENTE RISTRUTTURATO ED E' PERFETTAMENTE VIVIBILE GIA' FIN D' ORA; LO STESSO E' COMPOSTO DA UN SOGGIORNO, UNA CUCINA, N° 2 BAGNI, N° 3 CAMERE, UN DISIMPEGNO, UN RIPOSTIGLIO E N° 2 BALCONI; COMPLETANO L' UNITA' IMMOBILIARE ANCHE N° 2 CANTINE POSTE AL PIANO INTERRATO.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: PRESUMIBILMENTE 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 M.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: INTERNAMENTE PERFETTAMENTE CONSERVATO, NELLE PARTI COMUNI DA SISTEMARE.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA POSIZIONATA IN CUCINA
Stato impianto	NORMALE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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:**

-ALLOGGIO: -SUPERFICIE ABITATIVA LORDA = 114,30 MQ.; -BALCONI : 8,94 MQ. x 30% = 2,68 MQ.; -  
CANTINA : 47,47 MQ. x 25% = 11,94 MQ.; -TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 128,92 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	128,00	1,00	128,00
		<b>128,00</b>		<b>128,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Pertinenze**

A

1. Box

Posto al piano TERRENO

Composto da UN LOCALE

Sviluppa una superficie complessiva di 24,30 mq

Destinazione urbanistica: GARAGE

Valore a corpo: € 6075

Note: I DATI CATASTALI DELLA PERTINENZA SONO DIFFERENTI DA QUELLI DEL CORPO E SONO: FOGLIO 6 MAPPALE 235 SUBALTERNO 4; SI SEGNALE CHE DETTO BOX-AUTO NON E' INSERITO IN ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO ED E' QUINDI DA CONSIDERARSI "LIBERO".

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

LA STIMA DEI BENI E' STATA REDATTA SEGUENDO IL METODO DELLA STIMA A VISTA COMPARATIVA, BASATO SUI VALORI DETERMINATI DALL' ESPERIENZA DELL' ESPERTO STIMATORE, BILANCIATI CON I VALORI MEDI DI MERCATO ATTUALI, RICAVATI DA DATI OGGETTIVI DOCUMENTALI.

**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.): -ABITAZIONI : 500-600 €/MQ.;  
-BOX AUTO : 200-300 €/MQ.;

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 77.352,00.

-STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE	128,00	€ 600,00	€ 76.800,00

<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>	<b>€ 77.352,00</b>
Valore corpo	€ 77.352,00
Valore Pertinenze	€ 6.075,00
Valore complessivo intero	€ 83.427,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.427,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	128,00	€ 83.427,00	€ 83.427,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: ALLOGGIO DI ABITAZIONE E BOX-AUTO PERTINENZIALE DA VENDERSI INSIEME.

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 82.427,00**

### 8.6 Regime fiscale della vendita

LIBERO.

## Lotto: 002 - ABITAZIONE SECONDARIA

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

Data di presentazione: 13-02-2023

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

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: VALMADONNA, VIA COMUNALE, 70**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -GRISPINO CONCETTA NATA AD ALESSANDRIA IL 08.12.59 # C.F. GRS CCT 55T48 A182M # PROPR. 1/4; -BONANNO VALERIO NATO AD ALESSANDRIA IL 28.03.60 # C.F. BNN VLR 60C28 A182Z # PROPR. 1/4., foglio 6, particella 235, subalterno 9, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA COMUNALE, 70 - VALMADONNA (AL), piano 1°, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 1^, consistenza 2,5 VANI, superficie 71, rendita € 161,39  
Confini: -A NORD : CORTILE COMUNE; -A SUD : CORTILE COMUNE; -A EST : CORTILE COMUNE; - A OVEST : CORTILE COMUNE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: -LE IRREGOLARITA' CATASTALI CHE ERANO PRESENTI SONO STATE REGOLARIZZATE DALLO SCRIVENTE C.T.U. CON DENUNCIA DI VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI N° AL0027059 IN DATA 27.03.25.

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

**Caratteristiche zona:** centrale 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:** ALESSANDRIA.

**Attrazioni paesaggistiche:** MONFERRATO.

**Attrazioni storiche:** CITTADELLA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2021 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a ALESSANDRIA il 27/10/2021 ai nn.005506 SERIE 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/04/2025

Data di rilascio: 30/09/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: PROMESSA DI VENDITA; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 05/06/2003 ai nn. OMISSIS; -DA BONANNO VALERIO A FAVORE DI ZEGGIO CARLO E LUPO ANGELA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata, 28/12/2016, contro in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS; Note: CANCELLAZIONE TOTALE CON ANNOTAZIONE N° 1417 DEL 28.12.16.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2017 ai nn. OMISSIS in data 30/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 41289,94.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2019 ai nn. OMISSIS in data 12/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 86000; Importo capitale: € 71491,96.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 05/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 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:**

**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:** IMMOBILE IN FABBRICATO SENZA CONDOMINIO.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/06/1984 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/08/1999 al 22/10/2020 . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/10/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: -SUCCESSIONE IN MORTE DI BONANNO GAETANO.

Continuità delle trascrizioni: No

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 231 DEL 04.06.86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: SISTEMAZIONE INTERNA ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATO

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Presentazione in data 23/09/1985 al n. di prot. 35827/5222

Rilascio in data 04/06/1986 al n. di prot. 231

NOTE: LA PIANTA DEL PRIMO PIANO RELATIVO ALL' ALLOGGIO ESECUTATO, CONTENUTA ALL' INTERNO DEL PROGETTO, E' COMPLETAMENTE DIVERSA DA QUELLA REALMENTE RILEVATA E REGISTRATA CON L' ACCATAMENTO IN DATA 08.01.94.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 913 DEL 27.12.91

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE BOX-AUTO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1991 al n. di prot. 10719/1222

Rilascio in data 27/12/1991 al n. di prot. 913

NOTE: ALL' INTERNO DEL FASCICOLO REPERITO ALL' ARCHIVIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA MANCANO LE TAVOLE GRAFICHE DI PROGETTO RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DEL BOX-AUTO.

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N° 206 DEL 25.03.93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA CONC. ED. N° 913/91 RELATIVA A COSTRUZIONE BOX-AUTO.

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/03/1993 al n. di prot. 206

NOTE: COME DA COMUNICAZIONE DEL FUNZIONARIO COMUNALE IN DATA 20.02.25, DETTA PRATICA E' STATA SMARRITA DAL COMUNE DI ALESSANDRIA E NON SI TROVA, COME INVECE DOVREBBE CORRETTAMENTE ESSERE, PRESSO L' ARCHIVIO DEL COMUNE STESSO.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ESISTONO PROBLEMATICHE SIA PER LA DIVERSA DISPOSIZIONE INTERNA CHE PER LA DEFINIZIONE DELLA CORRETTA DESTINAZIONE D' USO; INFATTI, PER QUANTO RIGUARDA LA DISPOSIZIONE INTERNA, SI E' APPURATO CHE E' STATA COSTRUITA ABUSIVAMENTE UNA TRAMEZZA CON PORTA CHE DELIMITA UNA CAMERA DA LETTO; PER QUANTO RIGUARDA, INVECE, LA DESTINAZIONE D' USO, RISULTA CHE LO STESSO IMMOBILE, FINO AL 03.03.17, ERA UN MAGAZZINO, MENTRE POI E' DIVENTATO UN ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE; PURTROPPO, IL COMUNE DI ALESSANDRIA HA SMARRITO LA CONCESSIONE EDILIZIA N° 206 DEL 25.03.93, CHE AVREBBE POTUTO RIGUARDARE DETTO IMMOBILE; DI CONSEGUENZA, NON E' POSSIBILE DA PARTE DELLO SCRIVENTE C.T.U. CONFERMARE COME REGOLARE L' ATTUALE DESTINAZIONE D' USO.

Regolarizzabili mediante: SICURAMENTE C.I.L.A. IN SANATORIA PER LE OPERE INTERNE, MA, SE NON FOSSE CONFERMATO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE EFFETTUATO, SAREBBE NECESSARIO RICHIEDERE UNA SANATORIA ANCHE PER LA TRASFORMAZIONE IN ABITAZIONE, CHE SAREBBE DI INCERTA AUTORIZZABILITA'.

Descrizione delle opere da sanare: 1) ALLOGGIO: -OPERE INTERNE; -PROBABILE CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO DA MAGAZZINO A CIVILE ABITAZIONE, CHE PERO' NON SAREBBE DI CERTA AUTORIZZABILITA' DA PARTE DEL COMUNE DI ALESSANDRIA.

OPERE INTERNE ALLOGGIO: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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:	DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 18 MARZO 1996, N. 47/7002
Zona omogenea:	AREA RESIDENZIALE DEI SOBBORGHDI DI 3^ CLASSE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37 BIS
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:	1,00 MC./MQ.

Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 M.
Volume massimo ammesso:	SECONDO LA SUPERFICIE DEL TERRENO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

-ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PRIMO PIANO ED ULTIMO PIANO DI UN FABBRICATO A CUI SI ACCEDE PER MEZZO DI UNA STRETTA SCALA IN FERRO DIPARTENTE DAL CORTILE COMUNE; L' ALLOGGIO ALL' INTERNO E' IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE GENERALE, COME ANCHE PER LE RIFINITURE ESTERNE DELLO STESSO; E' PERFETTAMENTE ABITABILE GIA' FIN D' ORA ED E' COMPOSTO DA UN AMPIO SOGGIORNO, CON PICCOLO RIPOSTIGLIO, E DA UN DISIMPEGNO SU CUI SI APRONO DUE CONTENUTE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO; IL SOFFITTO E' INCLINATO E IN LEGNO; L' IMMOBILE E' DOTATO DI UN BALCONE SUL PROSPETTO PRINCIPALE.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: PRESUMIBILMENTE 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON E' STATO POSSIBILE CONOSCERE L' ANNO DI RISTRUTTURAZIONE.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,60 M. (ALTEZZA MEDIA)

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: ALLOGGIO IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE SIA INTERNA-MENTE CHE ESTERNAMENTE.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA POSIZIONATA IN UN GARAGE AL PIANO TERRENO CHE NON FA PARTE DELLA PROPRIETA' ESECUTATA
Stato impianto	NORMALE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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:**

-ALLOGGIO: -SUPERFICIE ABITATIVA LORDA = 67,23 MQ.; -BALCONE : 12,87 MQ. x 30% = 3,86 MQ.; -TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 71,09 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
		<b>71,00</b>		<b>71,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

LA STIMA DEI BENI E' STATA REDATTA SEGUENDO IL METODO DELLA STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA, BASATO SUI VALORI DETERMINATI DALL' ESPERIENZA DELL' ESPERTO STIMATORE, BILANCIATI CON I VALORI MEDI DI MERCATO ATTUALI, RICAVATI DA DATI OGGETTIVI DOCUMENTALI.

**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.): -ABITAZIONI : 500-600 €/MQ.;  
-BOX AUTO : 200-300 €/MQ..;

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

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 39.099,00.

-STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ALLOGGIO AD USO CIVILE ABITAZIONE	71,00	€ 550,00	€ 39.050,00

**Stima sintetica a vista dell'intero corpo****€ 39.099,00**

Valore corpo

€ 39.099,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.099,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.549,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	71,00	€ 39.099,00	€ 19.549,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Giudizio di comoda divisibilità: BENE NON DIVISIBILE.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.549,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

LIBERO.

Data generazione:  
12-02-2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Diego Zaio**