
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **277/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2025 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - alloggio

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: Via Fiume 33 - 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: corso Carlo Marx n 83 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1. OMISSIS Atto del 14/07/2017 Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 157601 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3450.1/2017 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 24/07/2017 2 OMISSIS (deriva dall'atto 1), foglio 121, particella 1004, subalterno 14, indirizzo corso Carlo Marx, interno 5, piano S1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 8, superficie 161, rendita € 867,65

2. Stato di possesso

Bene: corso Carlo Marx n 83 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: Alloggio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: corso Carlo Marx n 83 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: corso Carlo Marx n 83 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: Alloggio

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: corso Carlo Marx n 83 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: Alloggio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: corso Carlo Marx n 83 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: Alloggio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: corso Carlo Marx n 83 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: corso Carlo Marx n 83 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Valore complessivo intero: 48.826,25

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
corso Carlo Marx n 83

Lotto: 001 - alloggio

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

Data di presentazione: 11-11-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in corso Carlo Marx n 83

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: 1. OMISSIS 1. Atto del 14/07/2017 Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 157601 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3450.1/2017 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 24/07/2017 2. OMISSIS (deriva dall'atto 1), foglio 121, particella 1004, subalterno 14, indirizzo corso Carlo Marx, interno 5, piano S1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 8, superficie 161, rendita € 867,65 Millesimi di proprietà di parti comuni: 91,12

Confini: alloggio: cortile-altra ditta-vano scala-ascensore-corso Carlo Marx- altra ditta; le due cantine: a nord e a est terrapieno-a sud di terzi-a ovest corridoio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Due nuove finestre sui balconi che si affacciano su corso Carlo Marx. Diversa distribuzione interna. Spostamento tramezzatura tra le due cantine adiacenti di proprietà al piano seminterrato.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna

Pratica DOCFA: € 555,00

Oneri Totali: **€ 555,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che l'ultima variazione catastale è stata presentata il 05/04/2001 dal geom. Sabbieti Domenico

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus 10 minuti km 4

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'alloggio risulta occupato, alla data del sopralluogo, dalla OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario;

Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/07/2017; Importo ipoteca: € 142500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario iscrit-

to/trascritto a Alessandria in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1970,00.

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: quote di morosità accumulate: 6.272,46 €

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

4495,00. I sigg. OMISSIS hanno accumulato la somma di € 4495,00 di morosità per le annualità 2022/2023 e 2023/2024. (vedasi mail della relazione allegata dell'amministratrice rag. Marilisa Milanese condominio LUCA sulla posizione PIPARO/BAROCCI).

Millesimi di proprietà: 91,12

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **14/07/2017** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/07/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Approvazione Commissione edilizia del 5 agosto 1965

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa ad uso civile abitazione a 3 p.f.t e abnnesso basso fabbricato siti in via Carlo Marx ang. via privata Alessandria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/07/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 14/03/1966 al n. di prot.

Numero pratica: D 23418

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Interventi interni previsti dall'art. 26 L. 47/85

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 23/05/2002 al n. di prot. 4003P

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura di n 2 finestre dall'ingresso verso i due balconi laterali che si affacciano su corso Carlo Marx. Demolizione parziale tramezzatura tra la cucina e l'ingresso. Al piano seminterrato la tramezzatura tra le due cantine adiacenti è stata modificata rimanendo inalterata la superficie utile.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Due nuove finestre verso i balconi su corso Carlo Marx. Diversa distribuzione interna dell'alloggio. Tramezzatura modificata tra le due cantine di proprietà.

Permesso di costruire in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

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:	Delibera G.R. 7 febbraio 2000, n36-29308 e successiva rettifica con del. G.R. n13-29915
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2° classe
Norme tecniche di attuazione:	TAV. 4-25 scala 1:2000. Aree residenziali della città 2° classe, NTA art. 35. Variante parziale ex art. 19, 3° comma del D.P.R.n 327/2001
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:	3.00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	ml 25
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 **Alloggio**

Alloggio sito al 2° piano (3° fuori terra) composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, corridoio, tre balconi . Al piano seminterrato sono presenti due cantine adiacenti.

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 **182,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 83; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato relative alle parti condominiali (ingresso/vano scala, facciate esterne,ecc.) risultano insufficienti con la presenza di fessurazioni/distacchi sulle pareti verticali che richiedono interventi, in particolare, sulle superfici intonacate e soprattutto sulle superfici esterne in facciata su retro fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **struttura mista latero-cemento** condizioni: **scarse**
Note: La pavimentazione dei balconi su retro abitazione presenta numerosi e diffusi distacchi.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da normalizzare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **portoncino d'ingresso** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Note: Presenta danni sulla superficie esterna verso il pianerottolo

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **centralizzato con valvole termostatiche** alimentazione: **non allacciato al teleriscaldamento** diffuso-
 ri: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformi-
 tà: **non presente certificato di collaudo**
 Note: Vedasi mail dettagliata allegata dell'amministratrice rag. Marilisa Milanese

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto centralizzato con corpi radianti in metallo
Stato impianto	l'impianto non risulta attualmente allacciato al teleriscaldamento (v. allegato)
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Si precisa che l'immobile risulta allacciato al teleriscaldamento. Su richiesta dell'avvocato Ongaro del condominio LUCA ,a causa di un notevole debito accumulato, si è ottenuta la possibilità dalla Regione Piemonte del distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento. IREN ha precisato che c'è la possibilità tecnica di riallaccio alla centrale termica-teleriscaldamento è possibile, previo controllo e verifica. (vedasi mail allegata dell'amministratrice rag. Marilisa Milanese del 25/03/2025)

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
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Per l'unità immobiliare risalente ai primi anni '60, oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare residenziale è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per il balcone un indice pari a 0,25 e 0,33 per le cantine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	139,00	1,00	139,00
balconi	sup lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75
cantine	sup lorda di pavimento	24,00	0,33	7,92
		182,00		151,67

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: 1 -2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 820

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

- a) Consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili similari esistenti

in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato.

b) il fabbricato residenziale è stato realizzato con l'approvazione in commissione edilizia il 5 agosto 1965. Le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, i materiali, gli impianti, le opere di finiture, ecc. sono risalenti all'epoca della costruzione (primi anni '60);

c) la manutenzione generale delle parti condominiali (ingresso, vano scala, facciate esterne, accesso alle cantine, ecc.) risulta insufficiente, carente e non adeguata al decoro di un fabbricato condominiale.

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo degli immobili stimati oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

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.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.835,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	139,00	€ 500,00	€ 69.500,00
balconi	4,75	€ 500,00	€ 2.375,00
cantine	7,92	€ 500,00	€ 3.960,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo **€ 0,00**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 75.835,00

aumento del 0.00% € 0,00

aumento del 0.00% € 0,00

Valore Finale **€ 75.835,00**

Valore corpo € 75.835,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 75.835,00

Valore complessivo diritto e quota € 75.835,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	151,67	€ 75.835,00	€ 75.835,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.958,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.495,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.555,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.826,25
---	--------------------

Allegati

Planimetria catastale;
 Estratto catastale;
 Visura storica catastale;
 Estratto PRGC comune di Alessandria;
 documentazione fotografica;
 planimetria comunicazione art.26 L 47/85,comune_AL

Data generazione:
 31-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone