Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **320/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: [redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom Massimo Mortara
Codice fiscale: MRTMSM64H24A182P
Studio in: Corso Cento Cannoni 106 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131267252
Email: geometramortara@gmail.com
Pec: massimo.mortara@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
[redacted]

- quindi **PROPRIETA' per INTERO**

foglio 21, particella 726, subalterno 4, scheda catastale T389061 , indirizzo VIA TRIPOLI n. 41, piano T-1-2, comune FELIZZANO, categoria A/3, classe U, consistenza 7, superficie 199/193, rendita € 314,52

2. Stato di possesso

Bene: VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 001

Corpo: A
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 001

Corpo: A

6. Misure Penali

Beni: VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA TRIPOLI n. 41 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 001

Valore complessivo intero: **€ 150.000,00**

Beni in **FELIZZANO (AL)**

VIA TRIPOLI n. 41

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 11-12-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in FELIZZANO - VIA TRIPOLI n. 41

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
- [redacted],
quindi **PROPRIETA' per INTERO**

foglio 21, particella 726, subalterno 4, scheda catastale T389061 , indirizzo VIA TRIPOLI n. 41, piano T-1-2, comune FELIZZANO, categoria A/3, classe U, consistenza 7, superficie 199/193, rendita € 314,52
Millesimi di proprietà di parti comuni: NO
Confini: particella 786 e 327 e 734, strada, particella 370 e 432
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'estratto di mappa del fabbricato non è aggiornato
Regolarizzabili mediante: pratica di Tipo Mappale
Descrizione delle opere da sanare: L'estratto di mappa del fabbricato deve essere aggiornato con la presentazione di un tipo mappale
TIPO MAPPALE: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Il fabbricato è situato nella zona centrale del comune di Felizzano, dove sono presenti gli uffici amministrativi locali e alcuni esercizi commerciali, lo sportello dell'ufficio Postale e di un'istituto bancario, la stazione FFSS e della Caserma dei Carabinieri.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: industriali
Importanti centri limitrofi: ALESSANDRIA.
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 [redacted]; Derivante da: Atto Notarile rogito di Notaio [redacted] in data 25/03/2004 ai nn. 196139/39883; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA; Iscritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 27/03/2004 ai nn. 2888/523; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca IN RINNOVAZIONE annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; ; Derivante da: Atto Notarile rogito di Notaio [redacted] in data 25/03/2004 ai nn. 196139/39883; Registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSADRIA Iscritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 23/02/2004 ai nn. 1534/186; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE di ALESSANDRIA in data 26/11/2024 ai nn. 6678 registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA e iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 6/12/2024 n.reg.gen. 9287 n.reg.part. 7014.
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: NESSUNA
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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

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

Titolare/Proprietario: [redacted] - Proprieta' 1/2, **proprietari ante ventennio** al **25/05/2016** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted], in data 25/03/2004, ai nn. 196138/39882; registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA , in data 26/03/2004, ai nn. 1067/1T; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 27/03/2004, ai nn. 2887/1883.

Titolare/Proprietario: [redacted] (**attuale proprietaria e proprietà per INTERO**) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 25/05/2016, ai nn. 4326/2937; registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA , in data 10/06/2016, ai nn. 6359/1T; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 10/06/2016, ai nn. 3633/2574.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione
Rilascio in data 1/06/1991 al n. di prot. 15

Numero pratica: 1305
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 09/04/2004 al n. di prot. 1305

Numero pratica: 3860/2020
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 29/07/2020 al n. di prot. 3860-2020

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 76-7893 del 24/09/1986
Zona omogenea:	RESIDENZIALE - insediamento storico
Norme tecniche di attuazione:	art.32 TER

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Fabbricato unifamiliare di 3 piani fuori terra, con cortile di pertinenza, composto da:
- piano Terra: un disimpegno, un bagno, una lavanderia, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, una scala interna a salire, un portico,
- piano Primo: un disimpegno, una scala interna a salire e a scendere, 2 camere, un bagno,
- piano Secondo: una vano sgombero e un vano sottotetto,
cortile di pertinenza

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **276,00**
E' posto al piano: 0
L'edificio è stato costruito nel: 1930
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016
L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel complesso si trova in uno stato manutentivo Discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **persiane in legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stucco spatolato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**

Si segnala in data 17 ottobre 2025 ha effettuato unitamente al [redacted] un sopralluogo presso l'immobile pignorato sito nel Comune di FELIZZANO in via Tripoli n. 41 per verificare lo stato dei luoghi e riscontrava quanto segue:

- **presenza di macchie di umidità sul soffitto e su una parete del bagno al piano Terra, (*fotogramma n. 19 e 20*)**
- **presenza di evidenti macchie di umidità sulle pareti e sul soffitto del bagno al piano primo, (*fotogramma n. 21 e 22*)**

La presenza delle macchie di umidità sono dovute principalmente alla mancata areazione dei locali (attualmente l'immobile non è abitato) e all'assenza di un'apposita ventola/aspiratore che permetta il ricambio di aria e riduca la presenza di ristagno dell'umidità che si può formare nei servizi igienici.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	176,00	1,00	176,00
Portico	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90
Soffitta	sup lorda di pavimento	33,00	0,70	23,10
Sottotetto	sup lorda di pavimento	28,00	0,20	5,60
cortile	sup lorda di pavimento	26,00	0,02	0,52
		276,00		**209,12**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA;
Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria di ALESSANDRIA;
Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA;
Ufficio tecnico di FELIZZANO;
Agenzie immobiliari: FELIZZANO e ALESSANDRIA;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): ***570 a 760.***

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	176,00	€ 720,00	€ 126.720,00
Portico	3,00	€ 720,00	€ 2.160,00
Balcone	0,90	€ 720,00	€ 648,00
Soffitta	23,10	€ 720,00	€ 16.632,00
Sottotetto	5,60	€ 720,00	€ 4.032,00
cortile		a corpo	€ 808,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	**€ 151.000,00**
Valore corpo	€ 151.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 151.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 151.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	209,12	€ 151.000,00	€ 151.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 150.000,00**

Alessandria, 23 ottobre 2025

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Mortara

