
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **13/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 222, particella 641, subalterno 7, indirizzo Via Angiolina di Litta Parodi, piano 1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 63, rendita € 361,52

2. Stato di possesso

Bene: Via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Angiolina 13 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 29.983,40



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Spinetta Marengo**
Via Angiolina 13

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Angiolina 13

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 222, particella 641, subalterno 7, indirizzo Via Angiolina di Litta Parodi, piano 1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 63, rendita € 361,52

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2021 Pratica n.AL0074304 in atti dal 08/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27769.1/2021) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/04/2015 Pratica n.AL0075390 in atti dal 21/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 25745.1/2015) VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 16/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Confini: subalterno 8 mappale 641, vano scala, vuoto su cortile a due lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il posto auto pertinenziale al piano interrato identificato al sub.23 risulta realizzata tramezza divisoria verso area di manovra che equipara il locale a cantina essendo dotato di sola porta per ingresso pedonale.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Planimetria alloggio sub.7 conforme. Planimetria posto auto sub.23 non conforme.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 26/01/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/02/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 13/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 01/02/2023 ai nn. OMISSIS; debito € 3405,88 oltre spese ed interessi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/03/2023 ai nn. OMISSIS; Debito € 5.637,54.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Regolamento di Condominio; A rogito di OMISSIS in data 29/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/07/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196.000; Importo capitale: € 98.000; Note: Durata mutuo 25 anni, stipulato inizialmente con Cassa di Risparmio di Alessandria spa c.f.00186450060.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/11/2022 ai nn. OMISSIS; Note: IPOTECA CHE GRAVA SUL SOLO SUBALTERNO 7 DEL MAPPALE 641 FG.222. DEBITO COMPLESSIVO € 4.441,09.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 754,12.

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: 2021 € 347,90 2020 € 662,37

Millesimi di proprietà: Alloggio sub.7 e posto auto sub.23 millesimi 66,610

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 **29/06/2005** . 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 29/06/2005 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.

Note: Il complesso immobiliare cui appartengono gli immobili costituisce Condominio retto da Regolamento di Condominio in atto Notaio Gianfranco Busso del 29/06/2005 rep.213679. Il cortile del fabbricato è gravato di servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo a favore della proprietà OMISSIS o aventi causa per accedere e recedere dalla Via Angiolina; la servitù viene esercitata lungo la striscia di terreno adiacente la proprietà OMISSIS o aventi causa come risulta dall'atto Notaio Roberto Gabey di Alessandria del 11/01/1982.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione casa

Rilascio in data 09/04/1969 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/11/1980 al n. di prot.

NOTE: presso Archivio del Comune di Alessandria non rinvenibile progetti originari ma il solo titolo autorizzativo primo di numero protocollo. Agibilità citata nel rogito ultimo di provenienza.

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifica ambientazione interna e del tetto

Rilascio in data 05/04/1973 al n. di prot. 70

NOTE: si allegano disegni rinvenuti presso Archivio Comune di Alessandria.

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il sub.23 (posto auto pertinenziale nel piano interrato) realizzata tramezzatura con porte che rende il locale equiparabile ad una cantina. Risulta inoltre realizzata in diversa posizione la finestra verso cortile lato facciata principale.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e DOCFA o demolizione

Descrizione delle opere da sanare: tramezzatura posto auto non autorizzata

Sanatoria e DOCFA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Non rinvenute pratiche successive al Nulla osta del 1973 per le opere realizzate al piano interrato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Entrostante fabbricato condominiale elevato 4 piani fuori terra, denominato Condominio Antonella, alloggio in piano primo libero su 2 lati adiacenti, composto di: ingresso, 2 camere, cucina, bagno, ripostiglio e tre balconi coperti.

Posto auto coperto pertinenziale (sub.23) nel piano interrato, al momento non utilizzabile come tale in quanto delimitato da muratura con porta di accesso (intervento abusivo). L'alloggio dotato di riscaldamento centralizzato con contocalorie, serramenti esterni in pvc seminuovi bicolore, pavimentazione alla palladiana con ceramiche in cucina e servizi, impianto di climatizzazione in cucina, porta di ingresso blindata, l'intonaco interno risulta parzialmente danneggiato e con finiture eterogenee, i prospetti su balconi sono con intonaco graffiati con piccoli distacchi, pavimentazione balconi in gres antigelivo.



1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 di Via Angiolina; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con radiatori e termovalvole
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	split nella zona cucina

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Ascensore al servizio del solo ultimo piano del condominio escluso dal pignoramento.
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	59,00	1,00	59,00
Balconi	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
		71,00		62,60

Pertinenze

A

1. Posto auto

Posto al piano interrato

Composto da posto auto singolo

Sviluppa una superficie complessiva di 18 catastali mq

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Fg.22 Particella 641 sub.23 Z.C.2 Cat.C/6 classe 1 Consistenza 14 mqSup. Cat. 18 mq Rendita € 14,46, confini: sub.14 n.641, vano scala, cortile condominiale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Agenzia delle Entrate 2 - 2022.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.804,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	59,00	€ 540,00	€ 31.860,00
Balconi	3,60	€ 540,00	€ 1.944,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.804,00
Valore corpo	€ 33.804,00
Valore Pertinenze	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 38.804,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.804,00

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 Posto auto	62,60	€ 38.804,00	€ 38.804,00

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.820,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.983,40
---	--------------------

Data generazione:
11-07-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini

