

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

promossa da: [REDACTED]

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. 293/2018  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/03/2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DEMONTIS STEFANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** GEOM. SABBieti DOMENICO  
**Codice fiscale:** SBBDDNC50D19F205Z  
**Studio in:** VIA FRESCONDINO N. 109-15046 S. SALVATORE  
M.TO  
**Email:** GEOM\_SABBieti@LIBERO.IT  
**Pec:** DOMENICO.SABBieti@GEOPEC.IT

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA

**Lotto:** 001

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE

**Categoria:** RESIDENZIALE

**Dati Catastali:** COMUNE DI ALESSANDRIA

-NCEU FG 268 PART.LLA 4860 SUB 13, VIA ALESSANDRO TERZO N. 77 piano 1-S1, CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA VANI 5,5 (SUP. CATASTALE 143-138 mq), RENDITA CATASTALE € 511,29

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA

**Lotto:** 001

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE

-ABITAZIONE, OCCUPATA DALL'ESECUTATO

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

**Bene:** VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA

**Corpo:** N. ABITAZIONE

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA

**Lotto:** 001

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** BANCA SELLA SPA – BANCA POPOLARE DI SONDRIO SPA - [REDACTED] –

**NON SONO STATI AVVISATI I CREDITORI ISCRITTI.**

### 5. Comproprietari

**Bene:** VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA

**Lotto:** 001

**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE

**Comproprietari:** NESSUNO

- 6. Misure Penali**  
**Beni:** VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE  
**Misure Penali:** NO
- 7. Continuità delle trascrizioni**  
**Bene:** VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE  
**Continuità delle trascrizioni:** SI
- 8. Prezzo**  
**Bene:** VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE  
**Prezzo da libero :** € 108.000/00

Beni in ALESSANDRIA (AL)  
Località/Frazione  
VIA ALESSANDRO III N. 77

**Lotto: 001**

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

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

**Identificativo corpo:** N. 1 ABITAZIONE

**ABITAZIONE** sita in VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA

Note: Il bene è posto nel P.R.G. del Comune di ALESSANDRIA in Zona CENTRALE RESIDENZIALE, con dotazione di tutti i servizi.

...

**.Quota e tipologia del diritto**

1/1 – OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA

Ulteriori informazioni sul debitore: nato in [REDACTED]

Note: **Comproprietà parti comuni (scale cortili etc)**

**Identificato al catasto Fabbricati: BCNC**

Intestazione:

-OMISSIS nata in [REDACTED] CF [REDACTED]

**Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

-

- 1) Foglio **268**, particella **4860 sub 13**, indirizzo **VIA ALESSANDRO TERZO N. 77** piano **1-S1** comune **ALESSANDRIA** categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **5,5** vani, superficie **143-138** mq., rendita **€ 511,29**

Derivante da:

-**COMPRAVENDITA IN DATA 23/09/2005 REP. 215823/33063 DEL NOTAIO BUSO GIANFRANCO (ALESSANDRIA) DA [REDACTED]**

Confini:

nord - **FG 268 PART.LLA 1606**

est - **FG 268 PART.LLA 5602**

Sud - **FG 268 STRADA PUBBLICA VIA ALESSANDRO III**

ovest - **FG 268 PART.LLA 5112**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate irregolarità: Durante il sopralluogo eseguito sono riscontrate alcune difformità nella disposizione interna dell'abitazione :

**MODIFICHE INTERNE AL PIANO PRIMO DI POCA RILEVANZA (VEDASI PLANIMETRIA INDICATIVA**

AGGIORNATA).

NECESSITA CILA IN SANATORIA ART. 6 COMMA 2 E/O SCIA ED AGGIORNAMENTO CATASTALE SUB 13

SPESE PREVISTE € 1.000/00 SANZIONE URBANISTICA, € 250 SPESE COMUNALI, € 50 SPESE AGENZIA TERRITORIO, € 1.200/00 PARCELLA PROFESSIONISTA.

La cronistoria delle variazioni catastali è regolare.

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

L'abitazione è posta al piano primo e piano primo sottostrada S1, di un fabbricatocondominiale, nella zona centrale del Comune di Alessandria, composto da abitazioni e negozi.

**Caratteristiche zona:** residenziale

**Area urbanistica:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbane

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** strada pubblica

**Servizi offerti dalla zona:** caratteristici di una normale cittadina.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### LIBERO

Note: ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (21/01/2019) REGOLARMENTE COMUNICATO AGLI ESECUTATI CON R.R. E VIA PEC AVV.TO PROCEDENTE, PRESENTE **OMISSIS**, L'IMMOBILE RISULTAVA OCCUPATO.

## 4.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Identificativo corpo:** N. 1 ABITAZIONE

- **Trascrizione pregiudizievole:**
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
verbale pignoramento immobili; a favore di [REDACTED] contro **OMISSIS PER 1/1** trascritto a **ALESSANDRIA** in data **28/09/2018** ai n. **4572/6772**; rogante Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO-TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**, Repertorio n. **616** del **12/03/2018**
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
verbale pignoramento immobili; a favore di [REDACTED] contro **OMISSIS PER 1/1** trascritto a **ALESSANDRIA** in data **29/03/2018** ai n. **1568/2313**; rogante Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO-TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**, Repertorio n. **230** del **03/09/2018**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
verbale pignoramento immobili; a favore di [REDACTED] contro **OMISSIS PER 1/1** trascritto a **ALESSANDRIA** in data **15/09/2017** ai n. **6188/4044**; rogante Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO-TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**, Repertorio n. **3652** del **04/07/2017 (IMPORTO PRECETTO € 33.842/49 OLTRE SPESE SUCCESSIVE ED INTERESSI)**
  
- **iscrizione di ipoteca:**
- **IPOTECA GIUDIZIALE**  
decreto ingiuntivo ; a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' cooperativa per azioni** contro **OMISSIS**, iscritto a **ALESSANDRIA** in data **24/06/2016** ai n. **3964/628**; rogante Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**, Repertorio n. **23** del **07/01/2016** per un importo di **€ 40.000/00** (capitale **€ 34.120/02**)( gravante sugli immobili per la quota di 1/1)
  
- 
- **iscrizione di ipoteca:**
- **IPOTECA VOLONTARIA**  
concessione a garanzia di mutuo ; a favore di **BANCA SELLA SPA** contro **OMISSIS**, iscritto a **ALESSANDRIA** in data **28/09/2005** ai n. **8835/2240**; rogante Notaio **BUSSO GIANFRANCO (ALESSANDRIA)**, Repertorio **215824/33064** del **23/09/2005** per un importo di **€ 400.000/00** (capitale **€ 230.000/00**)( gravante sugli immobili)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** € 500-600

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON TRASMESSE

**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:** NESSUNA

**Millesimi di proprietà:** NON PERVENUTI

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** L'Attestazione Prestazione Energetica dovrà essere presentata al momento di un eventuale vendita.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS CF CLLRNO64L48AS182A nato in [REDACTED] proprietario per 1/2 ante ventennio dal 23/09/2005 ad oggi.

-In forza di compravendita in data 23/09/2005 rep. 215823/33064 del notaio BUSSO GIANFRANCO (ALESSANDRIA), trascritto a ALESSANDRIA il 28/09/2005 ai n. 8834/5120 da

██████████  
**Titolare/Proprietario:** ██████████ CF ██████████ nato in ██████████ il 08/07/1974 **proprietario per 1/1 ante ventennio dal 30/07/2004 al 23/09/2005**  
-compravendita in data 30/07/2004 rep. 201613/31800 del notaio BUSO GIANFRANCO (ALESSANDRIA) trascritto a ALESSANDRIA il 02/08/2004 ai n. 7426/4765 da ██████████  
██████████ COSTITUENTE FONDO PATRIMONIALE in data 20/02/2004 rep. 66490 del notaio ONETO LUIGI (ALESSANDRIA) trascritto a ALESSANDRIA in data 03/03/2004 ai n. 1995/1317)

**Titolare/Proprietario:** ██████████ CF P██████████ nato in ██████████  
██████████ **proprietario per 1/1 ante ventennio dal 16/11/1998 al 30/07/2004**  
-compravendita in data 16/11/1998 rep. 50822 del notaio ONETO LUIGI (ALESSANDRIA)trascritto a ALESSANDRIA il 26/11/1998 ai n. 9280/6526 da L██████████

**Titolare/Proprietario:** ██████████ CF ██████████ co sede in ALESSANDRIA **proprietario per 1/1 ante ventennio dal 16/04/1998 AL 16/11/1998**  
-compravendita in data 16/04/1998 rep. 45154 del notaio NOLI ANGELO (GENOVA) trascritto a ALESSANDRIA il 04/05/1998 ai n. 3257/2375 da ██████████

**Titolare/Proprietario:** ██████████ **proprietario per 1/1 ante ventennio dal 14/11/1996 al 16/04/1998**  
-compravendita in data 14/11/1996 rep. 680009 del notaio MUSSA GIUSEPPE (ALESSANDRIA) reg UR il 26/11/1996 al n. 2372 da ██████████

**Titolare/Proprietario:** ██████████ ██████████ **proprietario per 1/1 ante ventennio dal 06/05/1996 AL 14/11/1996.**

**Continuità delle trascrizioni:** Si

- 7.1 Conformità edilizia:**  
**FABBRICATO COSTRUITO ANTE 1967**  
**RISTRUTTURATO NEL 1998 (dia del 24/06/1998 n. 983699**

**N. 2 ABITAZIONI + N. 2 BOX**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia. Si sono riscontrate irregolarità dal 29/09/1998 **ad oggi.**

Occorre cila in sanatoria art. 6 comma 2 e/o SCIA per modifiche interne piano primo.

AGIBILITA' NON RINTRACCIATA  
FABBRICATO ante 1967  
RISTRUTTURATO NEL 1998 (MODIFICHE INTERNE)

## 7.2 **Conformità urbanistica:**

Conforme alle norme

### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: N. 1 ABITAZIONE

Il bene in oggetto è costituito:

- 1) **Abitazione** (sub 13) al piano primo e piano primo sottostrada S1, composta da: ingresso-soggiorno, camera, bagno, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, ripostiglio, balcone, soppalco sopra il bagno, cantina (S1) e cortile comune, con accesso dall'androne-scale comuni.

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

6/12 - **OMISSIS proprietà per 1/1**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: **VIA ALESSANDRO III N. 77 15121 ALESSANDRIA**

Ulteriori informazioni sul debitore: nato in [REDACTED]

Note: Comproprietà parti comuni (**BCNC**)

1)Abitazione sub 13 - Superficie complessiva di circa mq 143 mq

E' posto al piano primo e piano primo sottostrada S1

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967 e ristrutturato nel 1998

ha un'altezza interna di circa: 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e n. 1 piano primo sottostrada (S1) a destinazione residenziale.

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: I locali ad uso abitazione si presentano in ottimo stato di conservazione.

La cantina ed il primo piano sotto strada S1 si presentano in pessimo stato di conservazione



**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

materiale: **legno**  
 protezione: **nulla**  
 condizioni: **normale**

Infissi interni

tipologia: **a battente**  
 materiale: **legno**  
 condizioni: **normale**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle gres + parquet**  
 condizioni: **normale**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
 tensione: **220V**  
 condizioni: **buono**  
 conformità: **nessuna**

Idrico

tipologia: **acquedotto comunale**  
 alimentazione:  
 rete di distribuzione: **pubblica**  
 condizioni: **normali**  
 conformità: **nessuna**

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **gas**  
 rete di distribuzione: **pubblica**  
 diffusori: **radiatori**  
 condizioni: **buono**  
 conformità: **nessuna**

Destinazione	<b>ABITAZIONE sub 13</b>
Parametro	<b>1</b>
Superficie reale/potenziale	<b>143 mq</b>
Coeff.	<b>1</b>
Superficie equivalente	<b>143,00 mq</b>
sup reale netta	<b>138,00 mq</b>

FABBRICATO IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, OCCORE : MANUTENZIONE CORTILE, PRIMO PIANO SOTTOSTRADA S1, PROSPETTO VERSO VIA ALESSANDRO III..

Destinazione	<b>ABITAZIONE sub 13</b>
Parametro	<b>1</b>
Superficie reale/potenziale	<b>143 mq</b>
Coeff.	<b>1</b>
Superficie equivalente	<b>143,00 mq</b>
sup reale netta	<b>138,00 mq</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)****OMI (abitazioni civili € 720-910)****mercato immobiliare (agenzie) ( € 950)**Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**

Sottocategoria:

**8.1 Criterio di stima:**

stima sintetica

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia Entrate – Territorio di Alessandria e Valori OMI 01/2018;

Ufficio tecnico comunale di ALESSANDRIA;

Agenzie Immobiliari;

Altre fonti di informazione: Personale esperienza professionale nel settore immobiliare della Provincia in cui opera da oltre quarant'anni.

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il C.T.U., sulla base della propria esperienza professionale, per esprimere la valutazione relativa all'immobile in oggetto ne ha considerato l'individuazione e conformazione catastale, caratteristiche e stato di conservazione, accessi, valori di mercato per immobili consimili, tenendo conto del giudizio di valenti mediatori della zona e a fronte delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese. Si valuta un prezzo al mq pari alla massimo delle quotazioni OMI considerando la qualita' interna dell'immobile (soffitti a vista pavimentazioni di pregio etc..

*Destinazione***1--ABITAZIONE SUB 13***Superficie Equivalente***143,00 mq***Valore Unitario***€ 910/00/mq (MASSIMO del valore OMI )***Valore Complessivo***€ 130.130/00**

Valore corpo

**€ 130.130/00**

Valore Pertinenze

**€ 0/00**

Valore complessivo intero

**€ 130.130/00**

Valore complessivo diritto e quota (10/12)

**€ 130.130/33****VALORE COMPLESSIVO LOTTO 001 :****€ 130.130/00****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Riduzione del 15% per la vendita dell'immobile in virtù del fatto: **SCARSA RICHIESTA SUL MERCATO****€ 110.61050**

Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

**€ 000/00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.500/00****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 108.110/50**

Prezzo di vendita in c.t. del lotto nello stato :

**€ 108.000/00****OCCUPATO (QUOTA DI 1/1)**

**Allegati**

- 1-Stralcio MAPPA NCT ALESSANDRIA+ORTOFOTO
- 2-FOTO IMMOBILE
- 3-planimetria sub 13 nceu
- 3-PLANIMETRIA AGG.TA
- 4-ELAB PLANIMETRICO
- 4-elenco sub
- 4-ELENCO IMMOBILI
- 5-Storico 4860 sub 13 +4860 SUB 1 ed ex 1621 sub 1
- 6-ELENCO Conservatoria debitori
- 7-NOTE ALESSANDRIA PIGNORAMENTO FERLA C. N. 2
- 8- NOTA ALESSANDRIA PIGNORAMENTO MUZIO A.
- 9-NOTA ALESSANDRIA IPOTECA GIUDIZIALE BANCA POPOLARE DI SONDRIO
- 10-NOTA ALESSANDRIA IPOTECA LEGALE BANCA SELLA
- 11-ATTO DI ACQUISTO
- 12-RICEVUTA PEC SOPRALLUOGO DEBITORE ED AVVOCATO PROCEDENTE
- 13-INVIO PERIZIA DEBITORE VIA PEC
- 14-INVIO PERIZIA AVV.TO PROCEDENTE VIA PEC

Data generazione:

21/02/2019

L'Esperto alla stima

**Geom. SABBITI DOMENICO**