

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

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **63/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-03-2021

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento in ristrutturazione**

**Esperto alla stima:** Arch. Stefania Romani  
**Codice fiscale:** RMNSFN53M54E632D  
**Studio in:** via Gerolamo Savonarola 76 - 15121 ALESSANDRIA  
**Email:** s.romaniarch@gmail.com  
**Pec:** steromani@pec.it

---

**SINTESI ELABORATO****1 Dati Catastali**

.

**Bene:** via Maria Bensi n 120 - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:**001 - Appartamento in ristrutturazione**Corpo:**A**Categoria:**Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 109, particella 320, subalterno 39, indirizzo Via M.Bensi, interno 33, piano 4, comune Alessandria, categoria A2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 123/114 escluse aree scoperte, rendita € 650,70

**2. Stato di possesso****Bene:**via Maria Bensi n 120 - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:**001 - Appartamento in ristrutturazione**Corpo:**A**Libero****3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

.

**Bene:**via Maria Bensi n 120 - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:**001 - Appartamento in ristrutturazione**Corpo:**A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**NO**4. Creditori Iscritti****Bene:**via Maria Bensi n 120 - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:**001 - Appartamento in ristrutturazione**Corpo:**A**Creditori Iscritti:** Omissis**5 Comproprietari**

.

**Beni:**via Maria Bensi n 120 - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:**001 - Appartamento in ristrutturazione**Corpo:**A

Comproprietari: Nessuno

**6 Misure Penali**

.

**Beni:**via Maria Bensi n 120 - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:001** - Appartamento in ristrutturazione

**Corpo:A**

**Misure Penali:NO**

**7 Continuità delle trascrizioni**

.

**Bene:**via Maria Bensi n 120 - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:001** - Appartamento in ristrutturazione

**Corpo:A**

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8 Prezzo**

.

**Bene:**via Maria Bensi n 120 - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:001** - Appartamento in ristrutturazione

**Valore complessivo intero:** € 64305,00

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **zona Cristo**  
via Maria Bensi n 120

### **Lotto:001 - Appartamento in ristrutturazione**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 09-03-2020

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: zona Cristo, via Maria Bensi n 120**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di Omissis

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis foglio 109, particella 320, subalterno 39, indirizzo Via M.Bensi, interno 33, piano 4, comune Alessandria, categoria A2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 123/114 escluse aree scoperte, rendita € 650,70

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state eseguite modifiche di distribuzione degli spazi interni. I lavori sono stati iniziati senza alcuna richiesta di permesso o comunicazione comunale e poi interrotti. Si tratta di spostamento di tramezze per ricavare un secondo bagno e della realizzazione di un controsoffitto per isolamento dal terrazzo soprastante.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: solo modifiche interne e conseguente variazione catastale tecnico per redazione pratica comunale e variazione catastale+ oneri previdenziali

€ 1.600,00+330,00 IVA ;altri diritti 516+250= 766.00: € 2.696,00

Oneri Totali: **€ 2.696,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la **conformità catastale**

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

ai margini della Zona Cristo, in quartiere di tipo popolare tranquillo leggermente degradato in adiacenza all'area verde del Forte Acqui (1859), non lontano alla ferrovia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista agricolo-residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** parco del Forte Acqui.

**Attrazioni storiche:** Forte Acqui - uno dei tre forti di Alessandria 1869.

**Principali collegamenti pubblici:** bus

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: l'immobile è libero da persone e cose. non è al momento abitabile per lavori edili non portati a termine.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

-Iscrizione di ipoteca: Omissis

-Iscrizione di ipoteca: Omissis

-Trascrizione pregiudizievole: Omissis

-Trascrizione pregiudizievole: 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 condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** €.

9.661,00 a tutto il 2020. Si avverte che l'amministratore di condominio sta approntando la pratica del 110% che dovrebbe partire col 2021. Verranno realizzati il cappotto, i serramenti condominiali e per i privati interessati le caldaie nuove, gli infissi e altro a rendere il complesso di condomini compreso il presente totalmente rinnovato. L'acquisto di questo immobile sarà sicuramente un buon investimento

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** No

**Indice di prestazione energetica:** No

**Note Indice di prestazione energetica:** No

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Titolare/Proprietario:** Omissis

**Titolare/Proprietario:** Omissis

**Titolare/Proprietario:** Omissis

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 128 del 03-05-1977 e successive varianti.

Intestazione: Omissis condominio GLORIA

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato abitativo lotto1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/12/1976 al n. di prot. 10033

Rilascio in data 03/05/1977 al n. di prot. 128

Numero pratica: 1901 del 19-06-1981

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: variazione di distribuzioni interne

Oggetto: autorizzazione

Presentazione in data 19/06/1981 al n. di prot. 1901

Rilascio in data 01/07/1982 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Il fascicolo è scarnissimo e non compare esso un documento che attesti fine lavori e agibilità. A quei tempi un timbro dietro la licenza costituiva titolo valido allo scopo. Consultandomi con l'archivista su quanto rinvenuto si può concludere che l'abitabilità fosse stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra **NON** si dichiara la **conformità edilizia**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	18/3/1996 n 47/7002 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	residenziale della città di 2a classe
Norme tecniche di attuazione:	art. 35
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	18/3/1996 n 47/7002 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	residenziale della città di 2a classe
Norme tecniche di attuazione:	art. 35
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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**

Appartamento panoramico al quarto e penultimo piano del condominio "GLORIA". Il condominio indica il **n 120 di via Maria Bensi** ma all'interno del cortile vi sono un certo numero di accessi scala:**il primo n. 113** é quello che corrisponde all'appartamento in esame.

Ha terrazzi le cui ringhiere sono rugginose e alcuni punti della pavimentazione manca o è da riparare .

All'interno sono stati interrotti lavori di ristrutturazione edilizia non denunciati. Occorre completare l'impianto elettrico (solo predisposto di guaine sottotraccia e mancano centraline), il termico manca della caldaia e i radiatori sono smontati. l'idraulico è solo predisposto, mancano sanitari, E' stato eseguito un ribassamento dei locali per isolarsi dalla terrazza sovrastante. Mancano I rivestimenti nei bagni, e in cucina e tutti I pavimenti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 Omissis Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168,47**

E' posto al piano: 4

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 al controsoffitto e alla soletta m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da sufficiente a pessima

Condizioni generali dell'immobile:

- Esternamente risulta degradato: le ringhiere sono fortemente arrugginite e l'intonaco staccato per ampie parti, I terrazzi mostrano ferri di armatura. Le parti comuni esterne, la rampa di discesa alle autorimesse e alle cantine sono tutte da regolarizzare.

- Internamente invece risulta normale, non danneggiato, in ordine.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: tutti i balconi sono da riparare perché a tratti si vedono i ferri d'armatura
Solai	tipologia: <b>misto latero cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: pilastri

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola o doppia a battente;</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle;</b> materiale protezione: <b>plastica;</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: alcuni sono montati e altri appoggiati contro le pareti interne dell'appartamento. Appaiono in condizioni buone. Sono belli in legno di Douglas ma ancora con vetro semplice
Infissi interni	tipologia: <b>a battente;</b> materiale: <b>legno tamburato con vetro;</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le porte interne sono state rimosse e appoggiate ad una parete interna. Si possono vedere in foto.
Pareti esterne	materiale: <b>a cassa vuota;</b> coibentazione: <b>inesistente;</b> rivestimento: <b>rivestimento plastico;</b> condizioni: <b>da ristrutturare.</b> Note: molto fatiscente
Pavim. Esterna balconi	materiale: <b>piastrelline klinker;</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: alcune piastrelline mancano e il bordo di travertino è da ripulire dal muschio o aggiustare. I terrazzi sono coperti e perciò la pavimentazione sarà facilmente riparabile
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico;</b> condizioni: <b>buone</b> Note: per la stesura delle guaine dell'impianto elettrico e la

formazione di quello idro termo sanitario. é stato gettato il nuovo sottofondo che risulta pronto per essere pavimentato.

Plafoni	materiale: <b>cartongesso</b> ; condizioni: <b>ottime</b> Note: con inserito un foglio di poliuretano espanso da 6 cm. Da tinteggiare
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato</b> ; accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>buone</b> Note: impiallicciata mogano chiaro
Scala condominiale	posizione: <b>a rampe parallele</b> ; rivestimento: <b>marmo</b> ; condizioni: <b>buone</b> Note: Marmo bianco di Carrara per pedate, alzate e pianerottoli. Ben tenuto
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>apparentemente a norma</b> Note: con sbarco ai piani intermedi
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; conformità: <b>apparentemente a norma</b> Note: al momento non funziona
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> ; alimentazione: <b>elettrico</b> ; rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> ; diffusori: <b>split</b> ; condizioni: <b>solo predisposizione tubazioni</b> ; conformità: <b>da collaudare</b> Note: solo predisposizione
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; condizioni: <b>in corso di costruzione</b> ; conformità: <b>inesistente</b> Note: l'impianto è solo predisposto, mancano i fili, le centraline...ci sono solo le guaine.
Fognatura	tipologia: <b>comunale</b> ; rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> ; recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ; ispezionabilità : <b>buona</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>apparentemente a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da completare</b> Note: Solo predisposizione, al momento il contatore è fermo.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> ; rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>da collaudare</b> Note: solo predisposizione a filo muro
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> ; alimentazione: <b>metano</b> ; rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> ; diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; conformità: <b>apparentemente a norma</b> Note: i radiatori sono appoggiati all'interno dell'alloggio

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO: in corso di realizzazione
Epoca di realizzazione/adequamento	in corso di realizzazione

Note	solo predisposizione
------	----------------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	inattivo perché in ristrutturazione
Note	manca la caldaia e devono essere rimontati i radiatori

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	mancano gli apparecchi. c'è solo predisposizione

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	l'impianto è funzionante
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I conteggi delle aree vengono effettuati considerando il locale in esame da metà della muratura divisoria con altri locali e comprendente quella perimetrale per la porzione interessata. I locali avranno superficie commerciale intera se camere, cucina, bagni, corridoi e ripostigli. La superficie commerciale dei balconi viene considerata pari alla metà e la cantina al 30% del valore del prezzo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso netti mq.7.8	sup reale lorda	8,40	1,00	8,40
lavanderia netti mq 6.7	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
cucina netti mq.18.70	sup reale lorda	23,00	1,00	23,00
sala netti mq. 20.00	sup reale lorda	23,20	1,00	23,20
camera netti mq. 9.00	sup reale lorda	10,40	1,00	10,40
camera netti mq. 16.70	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
bagno netti mq.5.30	sup reale lorda	6,40	1,00	6,40
bagno netti mq. 7.30	sup reale lorda	8,70	1,00	8,70
balcone coperto netti mq. 17.20	sup reale lorda	17,75	0,50	8,88
balcone coperto netti mq. 32	sup reale lorda	33,00	0,50	16,50
cantina netti mq. 3.30	sup reale lorda	4,32	0,30	1,30
corridoio netti 5.45 mq.	sup reale lorda	6,30	1,00	6,30
		<b>168,47</b>		<b>140,07</b>

**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: 1-2020 ; Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale; Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Per Stato Conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 780; Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Pertinenze**

Nessuna

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

a seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto della esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi ,

**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.): situazioni Normali : massimo €. 850,00 /mq - 600,00 minimo.;Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 60.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.305,00.

	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	ingresso netti mq. 7.8	8,40	€ 450,00	€ 3.780,00
	lavanderia netti mq 6.7	8,00	€ 450,00	€ 3.600,00
	cucina netti mq.18.70	23,00	€ 450,00	€ 10.350,00
	sala netti mq. 20.00	23,20	€ 450,00	€ 10.440,00
	camera netti mq. 9.00	10,40	€ 450,00	€ 4.680,00
	camera netti mq. 16.70	19,00	€ 450,00	€ 8.550,00
	bagno netti mq. 5.30	6,40	€ 450,00	€ 2.880,00
	bagno netti mq. 7.30	8,70	€ 450,00	€ 3.915,00
	balcone coperto netti mq. 17.20	8,88	€ 500,00	€ 4.440,00
	balcone coperto netti mq. 32.00	16,50	€ 500,00	€ 8.250,00
	cantina netti mq. 3.30	1,30	€ 450,00	€ 585,00
	corridoio netti mq. 5.45	6,30	€ 450,00	€ 2.835,00
	Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 60.000,00
	Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.305,00

Valore corpo	€ 64.305,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.305,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.305,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	140,07	€ 64.305,00	€ 64.305,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.696,00

Spese condominiali insolute € 9.661,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO. il bene non è divisibile.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **51.948,00**  
 €. 64.305,00 – 12.357,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

libero

**Allegati**

- 1 Planimetria catastale-estratto di mappa- visura storica.
- 2 Pianta stato reale- estratto PRG - Norme Tecniche di Attuazione
- 3 Documentazione fotografica

Data generazione:  
13-01-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Stefania Romani**