

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **203/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-03-2020 ore 12,00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 -  
Appartamento**

Esperto alla stima: **Arch. Alessandro Rossi**

Codice fiscale: RSSLSN56P28G197T

Studio in: Via Figini 7 - Novi Ligure

Telefono: 014373801

Email: arc.alessandrorossi@gmail.com

Pec: alessandro.rossi@archiworldpec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via S.Giovanni Bosco 83 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ ██████████ il ██████████, VC.F.: ██████████ prop. per  
1/2 T ██████████ ██████████ il ██████████  
██████████ prop. per 1/2, foglio 33, particella 573, subalterno 28, indirizzo  
Via S.Giovanni Bosco, piano 2°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 2,  
consistenza vani 5, superficie 93 mq.- tot escl aree sc. 91 mq, rendita € € 490,63

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via S.Giovanni Bosco 83 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via S.Giovanni Bosco 83 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via S.Giovanni Bosco 83 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ██████████

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via S.Giovanni Bosco 83 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via S.Giovanni Bosco 83 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via S.Giovanni Bosco 83 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via S.Giovanni Bosco 83 - Novi Ligure (AL) - 15067

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Valore complessivo intero:** 36.656,96

Beni in **Novi Ligure (AL)**  
Località/Frazione  
Via S.Giovanni Bosco 83

### **Lotto: 001 - Appartamento**

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

Data di presentazione: 19-09-2019

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

Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Novi Ligure (AL) CAP: 15067, Via S.Giovanni Bosco 83**

Note: Appartamento al piano 2° di condominio di 8 piani fuori terra

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ ██████████ il ██████████, VC.F.: ██████████  
prop. per 1/2 T ██████████ ██████████ il ██████████

██████████ prop. per 1/2, foglio 33, particella 573, subalterno 28, indirizzo Via S.Giovanni Bosco, piano 2°, comune Novi Ligure, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie 93 mq.- tot escl aree sc. 91 mq, rendita € € 490,63

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Unica differenza irrilevante sulla regolarità : la visura catastale riporta in N. Civico 93 , mentre in realtà il N.ro corretto è 83**

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

Appartamento ( trilocale ) dotato di cantina , posto al 2 piano di Condominio a 8 piani fuori terra

**Caratteristiche zona:** centrale 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:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione mutuo; A rogito di [REDACTED] in data 20/09/2016 ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 75.000.00; Importo capitale: € 50.000.00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Costituzione di Ipoteca annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Conc. Amministrativa/riscossione ruolo; Note: Atto del 25/01/2019+ emesso da Agenzia delle Entrate n. 5531/4819.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto GIUDIZIARIO esecutivo Cautelare; A rogito di [REDACTED] in data 11/06/2019 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/07/2019 ai nn. [REDACTED].

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 1.800.00/ anno

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 8.073,00 salvo aggiornamenti e miglior verifica con amministratore del Condominio

**Millesimi di proprietà:** 16,63

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**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:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 15/12/1976. In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/12/1976 al 20/09/2016. In forza di atto di compravendita. Note: Venditore : Angiolini Ferdinando, nato a Livorno il 25/10/1898

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal [REDACTED] al 20/09/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].

Note: Trascrizione n. 4192/3129 del 25/10/2016 Certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 06/07/2016 n. 396/9990716 emesso dall'Ufficio Del Registro di Novi Ligure) in morte di [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e del deceduto il [REDACTED], eredità devoluta in forza di legge a favore della moglie [REDACTED] e del



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: 2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 8

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni generali

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno/vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **non rilevato** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **non rilevata** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **klinker** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: del condominio

Pavim. Interna materiale: **bagni : piastrelle gres ceramico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **graniglia di marmo** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: del condominio

**Impianti:**

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**

Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non rilevata</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non rilevata</b> Note: Contratto Calore ditta RESTIANI

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato alimentato a metano
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	NON rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON rilevata
Note	Non rilevata alcuna dichiarazione . L'impianto centralizzato si presume a norma in quanto gestito con " Contratto Calore " dalla ditta RESTIANI di Alessandria

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non rilevata alcuna conformità
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali con verifiche in loco e potrebbero discostarsi



leggermente dalla realtà

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	6,00	0,50	3,00
cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
		<b>94,00</b>		<b>88,32</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Dovendo individuare il più probabile valore di mercato , per immobili di questo tipo si ritiene opportuno utilizzare il metodo “ comparativo “ che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto; il procedimento che verrà impiegato in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico.

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore cercando di individuare il loco beni comparabili recentemente venduti, anche in altre localizzazioni , assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione del terreno, della destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Oltre a ciò si andrà a computare un valore in diminuzione , determinato da eventuali situazioni logistiche che possano influenzare la commercializzazione ( posizione, conformazione del lotto ecc.. )

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: tecnocasa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
500/900;

Altre fonti di informazione: operatori immobiliari del settore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.537,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	84,00	€ 650,00	€ 54.600,00
terrazzo	3,00	€ 650,00	€ 1.950,00
cantina	1,32	€ 650,00	€ 858,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.408,00
piano basso esposto a nord detrazione del 5.00%	€ -2.870,40
muro confinate con altro alloggio lesionato da ripristinare	€ -2.000,00
Valore Corpo	€ 52.537,60
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.537,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.537,60

#### 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]	88,32	€ 52.537,60	€ 52.537,60

### 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% )	€ 7.880,64
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non consente la suddivisione in Lotti

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 36.656,96</b>
---	--------------------

**Allegati**

Google MAPS - Planimetria generale localizzazione - Visure catastale - Planimetria catastale - n.ro 5  
schede fotografiche

Data generazione:  
13-01-2020

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandro Rossi**