



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **106/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-10-2024 ore 10:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio al piano quarto
(5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5
piani f.t., con cantina al piano interrato



Esperto alla stima: Geom. Stefano Mantelli
Codice fiscale: MNTSFN70E07A182P
Studio in: Corso Roma 66 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131481684 -3351047715
Fax: 0131481684
Email: mantellistefano@libero.it
Pec: stefano.mantelli@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE® SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fernandel n.4 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano quarto (5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 116, particella 317, subalterno 29, indirizzo VIA FERNANDEL n. 2-4 , piano S1-4, comune A182, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 47, rendita € 325,37

2. Stato di possesso

Bene: Via Fernandel n.4 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano quarto (5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fernandel n.4 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano quarto (5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fernandel n.4 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano quarto (5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Fernandel n.4 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano quarto (5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Beni: Via Fernandel n.4 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano quarto (5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fernandel n.4 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano quarto (5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5 piani f.t., con cantina al piano interrato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Via Fernandel n.4 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio al piano quarto (5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5 piani f.t., con cantina al piano interrato

Valore complessivo intero: 27.186,00

ASTE
GIUDIZIARIE®





Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via Fernandel n.4



Lotto: 001 - Alloggio al piano quarto (5°f.t.) in fabbricato condominiale su 5 piani f.t., con cantina al piano interrato



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

Data di presentazione: 17-04-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Fernandel n.4



Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 116, particella 317, subalterno 29, indirizzo VIA FERNANDEL n. 2-4 , piano S1-4, comune A182, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 47, rendita € 325,37

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2021 Pratica n. AL0033585 in atti dal 03/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11702.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 111,40

Confini: vuoto su cortile comune, vuoto su altra u.i.u., vuoto su Via Fernandel, altra u.i.u., vano scala comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura finestra su cortile comune, piccole modifiche tramezze interne

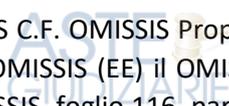
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU previa regolarizzazione urbanistica

Descrizione delle opere da sanare: Apertura finestra su cortile comune, piccole modifiche tramezze interne

Variazione catastale NCEU: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 mt, Stazione ferroviaria 1 km, Stazione Pullman 1 km



3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 30/06/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: Si precisa che l'iscrizione per immobile identificato al Fg.116 mapp.192 sub.5 (ora Fg.116 mapp.317 sub.29) risulta in carico per 1/2 alla Sig.ra OMISSIS, la quale (come specificato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) con divorzio del 27-09-2017 ha ripreso il cognome da nubile OMISSISr OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 06/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/04/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 30/06/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/06/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: Si precisa che l'iscrizione per immobile identificato al Fg.116 mapp.317 sub.29 risulta in carico per 1/2 alla Sig.ra OMISSIS, la quale (come specificato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) con divorzio del 27-09-2017 ha ripreso il cognome da nubile OMISSISr OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1200

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:



4247,04. (Allegato consuntivo Amministratore)

Millesimi di proprietà: 111,40**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **30/06/2004** . 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: Con il predetto Atto di compravendita il Sig. OMISSIS ha acquistato dalle Sig.re OMISSIS e OMISSIS la piena proprietà dell' Immobile identificato al Fg.116 mapp.192 sub.5 (ora Fg.116 mapp.317 sub.29)

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: Con il predetto Atto di compravendita i Sig. OMISSIS e OMISSIS hanno acquistato dal Sig. OMISSIS la piena proprietà dell' Immobile identificato al Fg.116 mapp.192 sub.5 (ora Fg.116 mapp.317 sub.29). La Sig.ra OMISSIS (come specificato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) con divorzio del 27-09-2017 ha ripreso il cognome da nubile OMISSISr OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 155

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Esecuzione di Lavori Edilizi Privati

Per lavori: Costruzione casa in condominio su nuova strada di P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/07/1963 al n. di prot. 155

Numero pratica: 221

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Esecuzione di Lavori Edilizi Privati

Per lavori: varianti progetto costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/10/1964 al n. di prot. 221

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura finestra su cortile comune, piccole modifiche tramezze interne

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Apertura finestra su cortile comune, piccole modifiche tramezze in-

terne

Spese tecniche stimate ed oneri comunali: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

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:	P.R.G.C. approvato con del. G.R. n.36-29308 del 07-02-2000 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2° classe
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art. 35
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	ml 25,00

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Alloggio in fabbricato condominiale su 5 piani f.t. posto al piano quarto (5°f.t.) composto da: ingresso, bagno, cucina/soggiorno, ripostiglio, camera, due balconi, oltre a cantina al piano interrato. Il fabbricato principale è caratterizzato da strutture portanti in c.a., solai in laterocemento, prospetti esterni con rivestimento in mattoni su Via Fernandel ed intonacata su altre; internamente, pareti stuccate e tinteggiate, pavimenti in quadrotti di graniglia e piastrelle, serramenti recenti in PVC con vetrocamera, porte interne in pvc.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: 4 (5 f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.29; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: fabbricato condominiale in discrete condizioni di manutenzione generale, alloggio da ristrutturare

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **Pvc**

Infissi interni materiale: **pvc**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in graniglia**

Portone di ingresso materiale: **legno tamburato**

Impianti:

Elettrico

Fognatura

Gas

Idrico

Termico

tipologia: **centralizzato** rete di distribuzione: **teleriscaldamento**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con teleriscaldamento

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori	NO
---------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.4)	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
Balcone (p.4)	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
Balcone (p.4)	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
Cantina (p.S1)	sup lorda di pavimento	7,00	0,20	1,40
		60,00		49,90

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: II-2023

Zona: Zona di espansione quartiere "Cristo" C1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione; (immobile da ristrutturare)

- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '23); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P0 = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P0 = prezzo unitario ordinario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

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;

Annunci immobiliari di privati e agenzie su siti internet;

Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze III sem. '23);

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore medio di mercato prudenziale abitazione 800 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.920,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (p.4)	47,00	€ 800,00	€ 37.600,00
Balcone (p.4)	0,50	€ 800,00	€ 400,00
Balcone (p.4)	1,00	€ 800,00	€ 800,00

Cantina (p.S1) 1,40 € 800,00 € 1.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 39.920,00
 Valore corpo € 39.920,00
 Valore Pertinenze € 0,00
 Valore complessivo intero € 39.920,00
 Valore complessivo diritto e quota € 39.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	49,90	€ 39.920,00	€ 39.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.984,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.750,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima risulta indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche, pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del fabbricato stesso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.186,00

Allegati

- Documentazione fotografica
- Planimetrie con sviluppo superfici lorde
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Copia Concessioni Edilizie
- Estratto P.R.G.C.
- Copia spese condominiali
- Notifiche relazione CTU ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:

24-09-2024

L'Esperto alla stima
 Geom. Stefano Mantelli

