Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **221/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione sub 5,
Lotto 002 - Abitazione sub 12

Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Codice fiscale: CPRRRT61E28F704T
Email: architettocapra@gmail.com
Pec: capra.9702@oamilano.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Abitazione sub 5

Corpo: Abitazione
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
1. [redacted] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [redacted] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 1034, subalterno 5, indirizzo VIA GRAMSCI n. 70, piano T, comune PREDOSA, categoria A3, classe U, consistenza 5 vani, superficie Totale: 99 m2 Totale escluse aree scoperte: 99 m2, rendita € 224,66

Lotto: 002 - Abitazione sub 12

Corpo: Abitazione
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
1. [redacted] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [redacted] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 689, subalterno 12, indirizzo VIA GRAMSCI n. 68/1, piano T, comune PREDOSA, categoria A4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 94 m2 Totale escluse aree scoperte b): 93 m2, rendita € 137,12

2. Stato di possesso

Bene: VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Abitazione sub 5

Corpo: Abitazione
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Abitazione sub 12

Corpo: Abitazione
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Abitazione sub 5

Corpo: Abitazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Abitazione sub 12

Corpo: Abitazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Abitazione sub 5

Corpo: Abitazione
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Abitazione sub 12

Corpo: Abitazione
Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Abitazione sub 5

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Abitazione sub 12

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Abitazione sub 5

Corpo: Abitazione
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Abitazione sub 12

Corpo: Abitazione
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Abitazione sub 5

Corpo: Abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Abitazione sub 12

Corpo: Abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

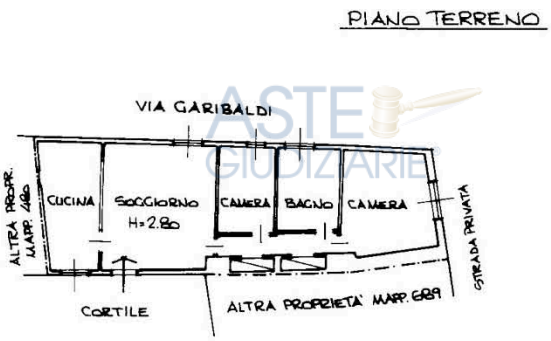
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. Prezzo

Bene: VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

Lotto: 001 - Abitazione sub 5

Valore complessivo intero: 50.490,00



Lotto: 002 - Abitazione sub 12

Valore complessivo intero: 39.950,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Predosa (AL)**
Località/Frazione
VIA GRAMSCI n. 70

Lotto: 001 - Abitazione sub 5

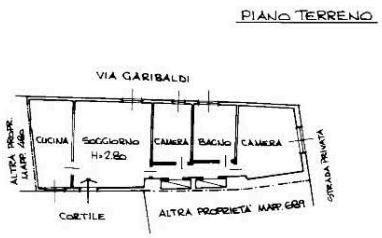
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 19-09-2024
La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa (data iscrizione a ruolo (13-08-2024). I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti: Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.R.G. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definita valutazione. Non risultano altre cause relative a domande trascritte; Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario. La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. La mappa catastale è stata inserita anche dall'Esperto. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA GRAMSCI n. 70

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. [redacted] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [redacted] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 1034, subalterno 5, indirizzo VIA GRAMSCI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 70, piano T, comune PREDOSA, categoria A3, classe U, consistenza 5 vani, superficie Totale: 99 m2 Totale escluse aree scoperte: 99 m2, rendita € Euro 224,66
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi è condominio
Confini: A nord strada privata, a est altra proprietà mapp 689, a sud cortile comune indi altra proprietà mapp. 480, a ovest via Garibaldi
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Predosa è composto da 1.975 abitanti al 1-1-2024. Ha una superficie di 33,00 km² ed una densità di 63,38 ab./km². E' collocato per lo più in area pianeggiante a lato del torrente Orba. Gli immobili si trovano in area semi centrale sud-ovest

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Servizi comunali cittadini (800 m), Negozi cittadini (600 m), Centro parrocchiale (500 m), Centro sportivo (700 m)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche: Torrente d'Orba.
Attrazioni storiche: centro storico.
Principali collegamenti pubblici: Autostrada 4 km, Autobus 800 m, Stazione ferroviaria 8 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] srl contro [redacted]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ALESSANDRIA in data 27/07/2024 ai nn. 3964 iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/09/2024 ai nn. 6804/5089.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Notaio MUSSA GIUSEPPE ai nn. 131854/39868; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/11/2015 ai nn. 6484/908; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.
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 vi è condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato è raggiungibile in piano dalla strada comunale. All''interno l''appartamento è fruibile con lievi adattamenti delle partizioni, dei sanitari e dei serramenti. .
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ingresso penale e carraio, cortile comune, copertura comune.
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

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

Titolare/Proprietario: 1. [redacted] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 dal 27/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [redacted] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 dal 27/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 19/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico ufficiale BUSSO GIANFRANCO, in data 19/03/2003, ai nn. 185451; trascritto a Alessandria, in data 25/03/2003, ai nn. 2652/1806.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3249/35/2002
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione con formazione di nuova unità immobiliare
Oggetto: variante

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 26-10731 del 9/2/2009
Zona omogenea:	Aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico - edilizio diffuso (A3) art. 20
Norme tecniche di attuazione:	Allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come esistente
Rapporto di copertura:	come esistente
Altezza massima ammessa:	come esistente
Volume massimo ammesso:	come esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

Abitazione al piano terra con cortile comune, composta da ingresso su soggiorno, a lato cucina, disimpegno zona notte, camera, bagno, camera matrimoniale. Dal corridoio si accede ad altro immobile lotto 2

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione con restauro non recente avvenuto all'epoca di acquisizione anno 2003, indi con rifacimento impianto elettrico ed idro-sanitario, pavimentazione e rivestimenti, serramenti interni ed esterni.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tinto** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno tinto** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tinto** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cemento colorato** coibentazione: **assente** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **gesso o stabilitura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente con parte fissa** materiale: **alluminio**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e vetro accessori: **serratura** condizioni: **buone**

Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **multicanale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **suono** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Telefonico	tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Predosa, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 35% terrazzi e logge; - 50% cantine comunicanti; - 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40; - 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al	sup lorda di	99,00	1,00	99,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra	pavimento			
		99,00		99,00

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: 1/2024

Zona: Predosa (Al)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620,00

Valore di mercato max (€/mq): 810,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo.
La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa (Al);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Borsini immobiliari prezzo di vendita medio abitazioni civili in zona centrale in stabili di fascia media tra €./mq 586,00 ed €./mq. 838,00 ;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.400,00.

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento al piano terra	99,00	€ 600,00	€ 59.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.400,00
Valore corpo	€ 59.400,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	99,00	€ 59.400,00	€ 59.400,00

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%) € 8.910,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.490,00**

8.6 Regime fiscale della vendita dipende

Lotto: 002 - Abitazione sub 12

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

Data di presentazione: 19-09-2024

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa (data iscrizione a ruolo (13-08-2024). I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti: Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.R.G. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definita valutazione. Non risultano altre cause relative a domande trascritte; Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario. La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, in relazione a ciascun soggetto che risulti

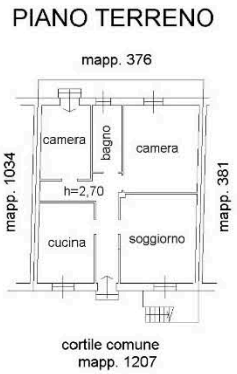
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. La mappa catastale è stata inserita anche dall'Esperto. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA GRAMSCI n. 70



Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. [redacted] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2[redacted] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 689, subalterno 12, indirizzo VIA GRAMSCI n. 68/1, piano T, comune PREDOSA, categoria A4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 94 m2 Totale escluse aree scoperte b): 93 m2, rendita € 137,12
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi è condominio
Confini: A nord altra proprietà mapp 376, a est altra proprietà mapp 381, a sud cortile comune mapp. 1207, a ovest stessa proprietà mapp. 1034
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Predosa è composto da 1.975 abitanti al 1-1-2024. Ha una superficie di 33,00 km² ed una densità di 63,38 ab./km². E' collocato per lo più in area pianeggiante a lato del torrente Orba. Gli immobili si trovano in area semi centrale sud-ovest

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Servizi comunali cittadini (800 m), Negozi cittadini (600 m), Centro parrocchiale (500 m), Centro sportivo (700 m)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche: Torrente d'Orba.
Attrazioni storiche: centro storico.
Principali collegamenti pubblici: Autostrada 4 km, Autobus 800 m, Stazione ferroviaria 8 km

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ALESSANDRIA in data 27/07/2024 ai nn. 3964 iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/09/2024 ai nn. 6804/5089.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Notaio MUSSA GIUSEPPE ai nn. 131854/39868; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/11/2015 ai nn. 6484/908; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.
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 vi è condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato è raggiungibile in piano dalla strada comunale. All''interno l''appartamento è fruibile con lievi adattamenti delle partizioni, dei sanitari e dei serramenti. .
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ingresso penale e carraio, cortile comune, copertura comune.
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

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

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a Copparo il 10/6/1922 [redacted] nato a Castelletto Monferrato il 18/5/1947 [redacted] nata a Copparo il 10/6/1949 per la quota di 1/4 ciascuno 1/4 per successione di morte di [redacted] a favore di: [redacted] dal 25/09/1976 al 30/01/2015 . In forza di atto di compravendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: Accettazione tacita di eredità a favore di [redacted] contro [redacted], a rogito Notaio Didonna Rosalba rep 3342 trascritto in data 5/11/2024 ai nn. 8290/6231

Titolare/Proprietario: 1. [redacted] nata a CODIGORO (FE) il 23/03/1952 Diritto di: Proprieta' per 8/20 (deriva dall'atto 3) 2. [redacted] nata a COPPARO (FE) il 10/06/1949 Diritto di: Proprieta' per 8/20 Regime: bene 3. [redacted] nato a CODIGORO (FE) il 14/07/1954 Diritto di: Proprieta' per 4/20 dal 30/01/2015 al 17/11/2015 . In forza di atto di divisione.
Note: Atto di divisione 30/1/2015

Titolare/Proprietario: 1. [redacted] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 dal 27/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [redacted] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 dal 27/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 17/11/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico ufficiale Mussa Giuseppe, in data 17/11/2015, ai nn. 131853; trascritto a Alessandria, in data 24/11/2015, ai nn. 6482/4503.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 537-23-1977
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato esistente
Oggetto: variante

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 26-10731 del 9/2/2009
Zona omogenea:	Aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico - edilizio diffuso (A3) art. 20
Norme tecniche di attuazione:	Allegate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come esistente
Rapporto di copertura:	come esistente
Altezza massima ammessa:	come esistente
Volume massimo ammesso:	come esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

Abitazione al piano terra con cortile comune, composta da ingresso su cucina (collegata ad immobile lotto 1) con accesso diretto su soggiorno, bagno, due camere da letto; uscita sul retro con spazio di proprietà esclusiva.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015 in parte
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione con restauro parziale nel 2015 e precedenti.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno verniciato e vetro semplice** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno tinto** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tinto** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cemento colorato** coibentazione: **assente** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **gesso o stabilitura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente con parte fissa** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **serratura** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Antenna collettiva	tipologia: **multicanale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **suono** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Telefonico	tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Predosa, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 35% terrazzi e logge; - 50% cantine comunicanti; - 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40; - 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
Spazio esterno mq. 5 x 0,25 = mq. 1	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		94,00		**94,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Predosa (Al)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620,00

Valore di mercato max (€/mq): 810,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo.
La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa (Al);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Borsini immobiliari prezzo di vendita medio abitazioni civili in zona centrale in stabili di fascia media tra €./mq 586,00 ed €./mq. 838,00 ;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.000,00.
Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento al piano terra	93,00	€ 500,00	€ 46.500,00
Spazio esterno mq. 5 x 0,25 = mq. 1	1,00	€ 500,00	€ 500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.000,00
Valore corpo	€ 47.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	94,00	€ 47.000,00	€ 47.000,00

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%) € 7.050,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 39.950,00**

8.6 Regime fiscale della vendita dipende

Allegati

allegato a1 - foto esterne, interne, lotto 1;
allegato a2 - foto esterne, interne, lotto 2;
allegato b1 - visure catastali lotto 1;
allegato b2 - visure catastali lotto 2;
allegato c1 - planimetrie catastali lotto 1;
allegato c2 - planimetrie catastali lotto 2;
allegato d1 - ispezione ipotecaria lotto 1;
allegato d2 - ispezione ipotecaria lotto 2;
allegato e1 - atto di provenienza lotto 1;
allegato e2 - atto di provenienza lotto 2;
allegato f1 - atti di assenso costruttivo agibilità, lotto 1;
allegato f2 - atti di assenso costruttivo, agibilità, lotto 2;
allegato g - strumentazione urbanistica comunale;
allegato h - estratto di mappa catastale;
allegato i - certificati anagrafici;
allegato j - inquadramento territoriale e vista dall'alto;
allegato k - valori immobiliari;
allegato l - dichiarazione di trasmissione perizia.

Data generazione:
30-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Capra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009