



Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: /

N° Gen. Rep. **228/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2025 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: GEOM. LUCA BORRA

Codice fiscale: BRRLCU84C17A182Q

Studio in: VIA LONZI 26 - ALESSANDRIA - SAN GIULIANO
NUOVO

Email: luca.borra1@libero.it

Pec: luca.borra@geopec.it





SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: VIA MAZZINI 44 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

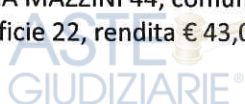
Lotto: 001

Corpo: ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1/2 (... 1/2, foglio 20, particella 140, subalterno
1, indirizzo VIA MAZZINI 44, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria A7, classe U, consi-
stenza 6,5, superficie 156, rendita € 654,61

foglio 20, particella 140, subalterno 2, indirizzo VIA MAZZINI 44, comune ISOLA SANT'ANTO-
NIO, categoria C6, classe 2, consistenza 17, superficie 22, rendita € 43,02



2. Stato di possesso

Bene: VIA MAZZINI 44 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO
Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MAZZINI 44 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MAZZINI 44 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO
Creditori Iscritti:

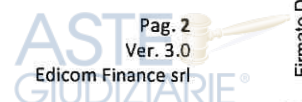


5. Comproprietari

Beni: VIA MAZZINI 44 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO
Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA MAZZINI 44 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MAZZINI 44 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIA MAZZINI 44 - Isola Sant'antonio (AL) - 15050

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 38.675,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Isola Sant'antonio (AL)
Località/Frazione
VIA MAZZINI 44

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

ASTE
GIUDIZIARIE®

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 27-12-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Isola Sant'antonio (AL) CAP: 15050, VIA MAZZINI 44

Note: ABITAZIONE, (CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE), E BOX PERTINENZIALE (COPRO DI FABBRICA SECONDARIO).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/2 1/2, foglio 20, particella 140, subalterno 1, indirizzo VIA MAZZINI 44, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria A7, classe U, consistenza 6,5, superficie 156, rendita € 654,61

Confini: VIA MAZZINI, VIA CAVOUR, MAPP.141, MAPP.148Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 140, subalterno 2, indirizzo VIA MAZZINI 44, comune ISOLA SANT'ANTONIO, categoria C6, classe 2, consistenza 17, superficie 22, rendita € 43,02

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: LA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTA DIFFORMITA' QUALI: AL PIANO 1° SOTTOSTRADA E' RAPPRESENTATA UNA FINESTRA NEL VANO CANTINA (PARETE SUD) INESISTENTE, E LA FINESTRA DELLA PARETE OVEST E' RAPPRESENTATA DI DIMENSIONI RIDOTTE, AL PIANO TERRA/RIALZATO SONO RAPPRESENTATE 2 FINESTRE INESISTENTI (UNA PER CAMERA) NELLA PARETE EST, NON E' RAPPRESENTATA UNA PICCOLA RIENTRANZA NELLA MURATURA TRA BAGNO E DIS., E' RAPPRESENTATA NELLA POSIZIONE SCORRETTA LA FINESTRA DELLA SALA DA PRANZO (PARETE NORD), E LA SCALA DI ACCESSO ALL'UNITA' (NEL SEDIME) E' RAPPRESENTATA CON UNA SOLA RAMPA MA IN REALTA' COSTITUITA DA 2 RAMPE SPECULARI. LA PLANIMETRIA DEL BOX AUTO E' CONFORME. PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE OCCORRE RIPRESENTARE PLANIMETRIA CON PROCEDURA DOCFA, PER UN COSTO STIMABILE IN EURO 1.000,00 CIRCA (MILLE,00).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 4
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico 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: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

contro

; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registrato a VIGEVANO in data 02/08/2024 ai nn. 4016 iscritto/trascritto a VIGEVANO in data 09/09/2024 ai nn. 8186/6188; TRASCRIZIONE del 09/09/2024 - Registro Particolare 6188 Registro Generale 8186 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 4016 del 02/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

contro

; Derivante da: ATTO NOTARILE A ROGITO DI MARIANO LUCIANO; A rogito di NOTAIO MARIANO LUCIANO in data 09/11/2016 ai nn. 155448; Registrato a ALESSANDRIA in data 15/11/2016 ai nn. 12183/1T; Iscritto/trascritto a VIGEVANO in data 15/11/2016 ai nn. 9281/1332; Importo ipoteca: € 177000; Note: ISCRIZIONE del 15/11/2016 - Registro Particolare 1332 Registro Generale 9281 Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Repertorio 155448/28785 del 09/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO



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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: Proprietario/i ante ventennio al 10/11/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a TORTONA, in data 24/01/1997, ai nn. 88; trascritto a VIGEVANO, in data 10/05/1997, ai nn. /2588.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/03/1996 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione Volume 737 n. 88 registrato in data 24/01/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 3830.1/1997 in atti dal 02/04/1998

Titolare/Proprietario: /3 (A 1/3 , A 1/3 dal 10/11/2006 al 24/09/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a ALESSANDRIA, in data 08/11/2007, ai nn. 93; trascritto a VIGEVANO, in data 15/11/2016, ai nn. /6338. Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/11/2006 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 1350 n. 93 registrato in data 08/11/2007 - SUCC GHISU MICHELE Voltura n. 12239.1/2007 - Pratica n. AL0409911 in atti dal 13/11/2007

Titolare/Proprietario: 1/4 (1/2 , 1/4 dal 24/09/2008 al 09/11/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ONETO LUIGI, in data 24/09/2008, ai nn. 78224; registrato a ALESSANDRIA, in data 30/09/2008, ai nn. 6988; trascritto a VIGEVANO, in data 07/10/2008, ai nn. /7545. Note: Atto del 24/09/2008 Pubblico ufficiale ONETO LUIGI Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 78224 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7545.1/2008 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 07/10/2008

Titolare/Proprietario: 1/2, 1/2 dal 09/11/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIANO LUCIANO, in data 09/11/2016, ai nn. 155447; trascritto a VIGEVANO, in data 15/11/2016, ai nn. 9279/6337. Note: Atto del 09/11/2016 Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 155447 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6337.1/2016 Reparto, PI di VIGEVANO in atti dal 21/11/2016

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: PRESSO ARCHIVIO COMUNALE NON E' STATO REPERITO ALCUN TITOLO AUTORIZZATIVO. SI TRATTA DI ABITAZIONE DI COSTRUZIONE ANTECEDENTE AL 1967, COME SI EVINCE ALTRESI' DA QUANTO DESCRITTO IN ROGITO DI COMPRAVENDITA DEL 09/11/2016 DEL NOTAIO MARIANO LUCIANO. LE DIFFORMITA' SI RILEVANO DAL CONFRONTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE E L'ATTUALE IMMOBILE, COME PRECEDENTEMENTE DESCRITTO NEL DETTAGLIO. SI RENDE NECESSARIA PRESENTAZIONE DI S.C.I.A.IN SANATORIA PER REGOLARIZZAZIONE FINESTRE, SCALA ESTERNA, E RIP. INTERNO TRA BAGNO E DISIMPEGNO, PER UN COSTO COMPLESSIVO DI EURO 4.000,00 CIRCA (QUATTROMILA,00).

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

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:	1,5
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. (7,50 m)
Volume massimo ammesso:	897

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: SULLA BASE DEL VIGENTE P.R.G. I PARAMETRI URBANISTICI SONO RISPETTATI

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO**

casa di civile abitazione elevata ad un piano fuori terra,

composta di sei virgola cinque vani catastali, con annessi, quali pertinenze, un locale cantina ed un ripostiglio al piano interrato e cortile di pertinenza; distaccati dal corpo di fabbrica box auto e ripostiglio al piano terra; il tutto formante unico corpo a confini con Via Mazzini, Via Cavour e mappali 141 e 148 tutti del foglio 20. L'abitazione (corpo principale) presenta in pessime condizioni, con evidenti tracce di incendio sull'intera superficie del piano abitabile. L'immobile è attualmente non agibile date le condizioni generali. Presenza di rifiuti speciali edilizi nel sedime, quantità indefinita, (foto allegate).

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

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **216,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: DATA INCERTA

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni

Note: assenti

Infissi interni

tipologia: **a battente**

Note: assenti

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **scarse**

Note: in parte assente

Plafoni

Note: assenti

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	INCERTO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	DA VERIFICARE A SEGUITO DI INCENDIO DELL'EDIFICIO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TERMOSIFONI
Stato impianto	NON IN UTILIZZO
Potenza nominale	INDEFINITA
Epoca di realizzazione/adeguamento	INDEFINITA
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	DA VERIFICARE A SEGUITO DI INCENDIO DELL'EDIFICIO

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
---	----

Varie:

casa di civile abitazione elevata ad un piano fuori terra, composta da 2 camere da letto, bagno, cucinino, tinello e sala da pranzo, con annessi, quali pertinenze, un locale cantina ed un ripostiglio al piano interrato e cortile di pertinenza; distaccati dal corpo di fabbrica box auto e ripostiglio al piano terra; il tutto formante unico corpo a confini con Via Mazzini, Via Cavour e mappali 141 e 148 tutti del foglio 20

SI SEGNALE CHE NELL'UNITA' IMMOBILIARE SONO PRESENTI EVIDENTI TRACCE DI INCENDIO, PROPAGATO DALL'INTERNO VERSO L'ESTERNO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE (P.TERRA/RIALZATO)	sup reale lorda	108,00	1,00	108,00
CANTINA ACCESSORIA (PIANO SEMINTER-RATO)	sup reale lorda	108,00	0,50	54,00
		216,00		162,00

Pertinenze

ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO

1. Box

LOTTO Posto al piano TERRA

Composto da BOX E RIP.

Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq

Valore a corpo: € 5000

Note: TRATTASI DI UNITA' CORRETTAMENTE CENSITA A PARTE (SUB.2) RISPETTO ALL'ABITAZIONE (CORPO PRINCIPALE)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Utilizzato quale criterio la comparazione con immobili simili, per tipologia e condizioni generali.

8.2 Fonti di informazione:

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 250,00.

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE (P.TERRA/RIALZATO)	108,00	€ 250,00	€ 27.000,00
CANTINA ACCESSORIA (PIANO SEMINTER-RATO)	54,00	€ 250,00	€ 13.500,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 228 / 2024

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 40.500,00
Valore corpo	€ 40.500,00
Valore Pertinenze	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 45.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE CON BOX IN MEDESIMO LOTTO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	162,00	€ 45.500,00	€ 45.500,00

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%) € 6.825,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Spese smaltimento rifiuti come da preventivo allegato dalla Ditta GESTIONE AMBIENTE € 7.467,01

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.207,99

Data generazione:
22-04-2025

L'Esperto alla stima
LUCA BORRA

