



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **230/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2025 ore 09:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato residenziale

Esperto alla stima: Geom. Antonio Francesco Penna
Codice fiscale: PNNNNF66P10A182J
Studio in: Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA
Telefono: 013156444
Fax: 1782241367
Email: info@antoniopenna.it
Pec: info@pec.antoniopenna.it



ASTE GIUDIZIARIE®

Proprietà 500/1000 Proprietà 500/1000, foglio
169, particella 116, indirizzo Via Paolo Rossi 25, scala , piano S1-T-1, comune Alessandria,
categoria A/4, classe 1, consistenza 8, superficie 313, rendita € 239,64

2. Stato di possesso

Libero

ASTE GIUDIZIARIE

mobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti:

esidenziale
ASTE
GIUDIZIARIE®

Comproprietari: [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati) per la quota del 50% ciascuno

ASTE GIUDIZIARIE®

Beni: Via Paolo Rossi 25 - San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Paolo Rossi 25 - San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: Fabbricato residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Paolo Rossi 25 - San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Valore complessivo intero: 50.000,00 €

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **San Giuliano Nuovo**
Via Paolo Rossi 25

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

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

Data di presentazione: 16-09-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato residenziale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Alessandria (AL)** CAP: **15122** frazione: **San Giuliano Nuovo**, Via Paolo Rossi 25

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 500/1000 [REDACTED] Proprietà

500/1000, foglio 169, particella 116, indirizzo Via Paolo Rossi 25, scala , piano S1-T-1, comune

Alessandria, categoria A/4, classe 1, consistenza 8, superficie 313, rendita € 239,64

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/04/2015 Pratica n.

AL0097257 in atti dal 29/04/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 43646.1/2015)

Confini: Via Paolo Rossi, particelle 120, 584, 45, 698, 441 e 448

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata rappresentata la latrina posta nell'area esterna e la parte soppalcata del portico oltre ad alcune lievi difformità grafiche regolarizzabili mediante: DoCFa

Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra

DoCFa: € 500,00

Oneri Totali: € **500,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria non identifica con esattezza lo stato dei luoghi. In particolare non è rappresentata la latrina in fondo al cortile, sono presenti alcune lievi difformità grafiche e non è rappresentato il soppalco del portico.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: n.d.

Attrazioni storiche: n.d.

Principali collegamenti pubblici: Linea 14 del trasporto locale (Autobus Amag Mobilità)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero: in occasione del sopralluogo è stato verificato che l'immobile non risulta occupato da Nessuno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intesa San Paolo S.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giuseppe Mussa in data 15/07/2005 ai nn. 113109/28278; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/07/2005 ai nn. 7052/1841; Importo ipoteca: € 78525; Importo capitale: € 117.787,50; Note: Ipoteca posta sull'intera proprietà delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati al foglio 169 particella 419 e al catasto terreni al foglio 169 particella 116.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo Spa contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Tribunale di Alessandria in data 19/06/2014 ai nn. 4455 iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/08/2014 ai nn. 4477/3407; Ipoteca posta sull'intera proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 169 particella 419.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 29/07/2024 ai nn. 4072/2024 iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/09/2024 ai nn. 6841/5114; Ipoteca posta sull'intera proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 169 particella 116.

SI EVIDENZIA CHE RISULTA INOLTRE ISCRITTA IPOTECA A FAVORE di Cariplo Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.a. contro [REDACTED] e, quali debitori non datori di ipoteca, [REDACTED] e [REDACTED] derivante da Mutuo fondiario a rogito Notaio Giuseppe Mussa in data 04/02/1999 Rep. 81444, iscritto a Alessandria in data 12/02/1999 ai nn. 1320/170. Importo ipoteca: Lire 110.000.000; Importo capitale: Lire 200.000.000.

L'ipoteca è posta sull'intera proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 169 particella 419 e dell'unità immobiliare censita al catasto terreni al foglio 169 particella 116.

L'iscrizione dell'ipoteca risulta essere ultravventennale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna (si tratta di un'abitazione indipendente)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: n.d.

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: NO

Avvertenze ulteriori:

L'edificio si trova in pessimo stato manutentivo; necessita di significativi interventi edilizi e di manutenzione ordinaria e straordinaria. In occasione del sopralluogo è stata rilevata la presenza di infiltrazioni dal tetto.

N.B.

L'IMMOBILE HA DIRITTO DI PASSAGGIO A PIEDI E CON OGNI MEZZO SULLA PARTICELLA 584 (EX MAPPALE 117 DEL FOGLIO 169 CATASTO TERRENI), COME RISULTA DA ATTO A ROGITO NOTAIO SERGIO LAGUZZI GIA' ALLA RESIDENZA DI ALESSANDRIA IN DATA 12 DICEMBRE 1991, REPERTORIO 124.209, TRASCRITTO IN ALESSANDRIA IL 16 DICEMBRE 1991 AI NR. 9013/5978; DETTO DIRITTO DEVE ESSERE ESERCITATO SU STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI QUATTRO IN ADERENZA AI MAPPALI 120 E 121 (IDENTIFICATI IN PRECEDENZA AI NR. 122 -123).

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà 500/1000 [REDACTED] Proprietà 500/1000 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 04/02/1999, ai nn. 81445; trascritto a U.R. Alessandria, in data 12/02/1999, ai nn. 1321/1014.

Note: Si tratta dell'atto con il quale gli esecutati hanno acquistato l'immobile subastato. Nel suddetto atto l'unità immobiliare era identificata sia come fabbricato rurale al catasto terreni F. 169 part. 116 sia al catasto fabbricati F. 169 part. 419. Successivamente gli identificativi catastali sono stati modificati in forza di Variazione del 23/09/2011 Pratica n. AL0309272 in atti dal 23/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 77367.1/2011) e l'unità immobiliare ha assunto l'attuale identificativo catastale al catasto fabbricati F. 169 Part. 116.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

NESSUNA (vedansi note sulla conformità edilizia del successivo punto 7.1)

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

L'edificio è di vecchio impianto. La costruzione risale a data anteriore al 1942 (in quanto già riportato sulle mappe originali del catasto c.d. "canapini". Dall'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Alessandria è emerso che non risulta presente alcuna pratica edilizia. Ai sensi della vigente normativa l'ultimo stato assentito è pertanto riconducibile alla prima planimetria catastale depositata. Dal confronto tra la planimetria originale e quella attuale sono state riscontrate alcune modifiche che non risultano essere state mai legittimate con una pratica edilizia. Alla luce di ciò si renderà necessaria una sanatoria

attraverso pratica CILA e/o SCIA. Si tratta prevalentemente di opere interne ma si renderà necessario un accurato rilievo per una restituzione grafica precisa.
 Regularizzabili mediante: CILA e/o SCIA in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra
 Spese tecniche, diritti e sanzione.: € 4.500,00
 Oneri Totali: **€ 4.500,00**

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

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 36-29308 del 7/02/2000 e successiva rettifica n. 13-29915
Zona omogenea:	Aree residenziale dei sobborghi di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 bis
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Volume massimo ammesso:	900 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

N.B. per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso attualmente in essere e le previsioni di piano.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Fabbricato residenziale**

Fabbricato residenziale posto nel sobborgo di San Giuliano Nuovo

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **385,00** oltre a 719 mq circa di area esterna

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante '42

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
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
---	----

Descrizione del fabbricato:

Fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano interrato. Costituiscono pertinenza i locali di sgombero, gli ex-fienili e l'area esterna in unico corpo con il fabbricato. L'immobile è così costituito: al piano interrato cantina; al piano terra ingresso con scala di accesso al primo piano, cucina, due camere, wc, disimpegno e scala per l'accesso al piano interrato; al primo piano 3 camere e corridoio. La parte a uso abitativo ha finiture di tipo normale; pavimenti e rivestimenti in parte in ceramica e in parte in piastrelle di graniglia di marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato, serramenti in parte legno con vetro singolo e in parte in alluminio con doppio vetro e persiane ad anta in legno. L'impianto di riscaldamento è costituito da stufe a pellet e una caldaia (tutto in disuse). L'unità è inoltre dotata di impianto idro-sanitario ed elettrico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata mediante rilievo in loco e confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	244,00	1,00	244,00
Cantina	sup lorda di pavimento	91,00	0,50	45,50
Ex fienili	sup lorda di pavimento	50,00	0,30	15,00
Area esterna	sup lorda di pavimento	719,00	1,00	719,00
		1.104,00		1.023,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Suburbana/SOBBORCHI LITTA PARODI - MANDROGNE – SAN GIULIANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

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

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti a unità immobiliari appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima siti nel medesimo comune e zone limitrofe.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo l'OMI i valori per gli immobili residenziali si attestano tra 410 e 610 €/mq. Dalle ricerche di mercato risulta che nella zona i valori per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima si attestano tra 200 e 500 €/mq. Tenuto conto dello stato di conservazione dell'edificio, della localizzazione e delle caratteristiche costruttive, per la stima si applica il valore medio di 200 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.495,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Abitazione	244,00	€ 200,00	€ 48.800,00
Cantina	45,50	€ 200,00	€ 9.100,00
Ex fienili	15,00	€ 200,00	€ 3.000,00
Area esterna	719,00	€ 5,00	€ 3.595,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 64.495,00
Valore corpo	€ 64.495,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.495,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.495,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato residenziale	Abitazione di tipo popolare [A4]	1.023,50	€ 64.495,00	€ 64.495,00

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%)	€ 9.674,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 49.820,75

ARROTONDAMENTO**€ 50.000,00****ALLEGATI:**

- 1) Visura Catastale
- 2) Planimetria catastale
- 3) Estratto di mappa
- 4) Attestazione Archivio comunale
- 5) Visure ipotecarie
- 6) Documentazione fotografica

Data generazione:
25-02-2025

L'Esperto alla stima

Geom. Antonio Francesco Penna