



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **237/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2025 ore 12:00

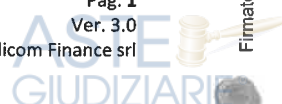
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico



Esperto alla stima: Geom. Massimo Amadio
Codice fiscale: MDAMSM64S17A182Q
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: massimo.amadio@geopec.it





SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Martiri della Benedicta n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

proprietà

1/1, foglio 109, particella 928, subalterno 5, indirizzo Via Martiri della Benedicta n. 25, scala A, piano 2-S1, comune A182, categoria A/4, classe 3^, consistenza vani 3, superficie Totale mq.

48 - escluse aree scoperte mq. 48, rendita € euro 123,95



2. Stato di possesso

Bene: Via Martiri della Benedicta n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Martiri della Benedicta n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Martiri della Benedicta n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Via Martiri della Benedicta n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali



Beni: Via Martiri della Benedicta n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Martiri della Benedicta n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Martiri della Benedicta n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 13.000,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via Martiri della Benedicta n. 25

Lotto: 001 - Lotto Unico

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

Data di presentazione: 05-11-2024

I documenti di cui sopra riguardano anche altro bene pignorato (Comune di Alessandria, Foglio 87, Particella 634), rimosso con "Istanza di Riduzione del Pignoramento", presentata in data 11/12/2024 dall'Avv. Franco Nativi in nome e per conto della creditrice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Martiri della Benedicta n. 25

Note: Si dichiara che l'immobile pignorato è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020 e l'Ente erogatore il finanziamento risulta essere stato il Ministero dei Lavori Pubblici. AD OGGI E' IN CARICO ALL'A.T.C. PIEMONTE SUD, IL QUALE HA IL DIRITTO DI PRELAZIONE (vedere allegato 10)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

- Residenza: Via Martiri della Benedicta n. 25, 15121 Alessandria (AL) - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, proprietà 1/1, foglio 109, particella 928, subalterno 5, indirizzo Via Martiri della Benedicta n. 25, scala A, piano 2-S1, comune A182, categoria A/4, classe 3^a, consistenza vani 3, superficie Totale mq. 48 - escluse aree scoperte mq. 48, rendita € euro 123,95

Derivante da: -Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 - Variazione toponomastica del 25/05/2012 Pratica n. AL0156732 in atti dal 25/05/2012 (n. 10803.1/2012) -Variazione per modifica di identificativo - allineamento mappe del 24/02/2006 Pratica n. AL0033103 in atti dal 24/02/2006 (n. 5353.5/2006) -Variazione toponomastica del 23/10/2003 Pratica n. AL0264445 in atti dal 23/10/2003 (n. 39013.1/2003) -Variazione toponomastica d'ufficio in atti dal 11/12/1995 -Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: ALLOGGIO: -a Nord: alloggio altra proprietà e vano scala condominiale -a Est: vuoto su beni comuni di proprietà municipale (marciapiedi e Via Martiri della Benedicta) -a Sud: alloggio altra proprietà e vuoto su beni comuni di proprietà municipale (marciapiedi e Via Martiri della Benedicta) -a Ovest: vuoto su beni comuni di proprietà municipale (marciapiedi e Via Martiri della Benedicta) CANTINA: -a Nord: terrapieno su beni comuni di proprietà municipale (marciapiedi e Via Martiri della Benedicta) -a Est: cantina altra proprietà -a Sud: disimpegno con-

dominiale -a Ovest: cantina altra proprietà

Note: L'unità immobiliare urbana prima della data del 24/02/2006 era identificata al Foglio 109, Particella 335, Subalterno 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di piccola imperfezione grafica nella divisione tra ingresso/disimpegno e cucina/soggiorno

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA per esatta rappresentazione grafica DOCFA - prestazioni, spese (escluse tassazioni di Legge): € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale-zona di espansione Rione Cristo degradata

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: Tutti i servizi presenti entro km. 1 (Buona qualità)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea urbana metri 100

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ Derivante da: Provvedimento ai sensi dell'art. 337 bis cod. civ. - cron. n. 5277/2019 Tribunale di Alessandria; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria (AL) in data 16/08/2024 ai nn. 660 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 12/09/2024 ai nn. 6916/5169.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 100,00 escluse spese di riscaldamento (autonomo).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Euro 944,02

Millesimi di proprietà: millesimi 4,96

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 CLASSIFICABILE

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. precedente scaduta nell'anno 2022

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: Demanio dello Stato, c.f.: 80193210582, proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 24/02/2009**. In forza di Decreto di Espropriazione - a rogito di Prefetto di Alessandria, in data 23/06/1956, ai nn. 24845; registrato a Alessandria (AL), in data 26/06/1956, ai nn. 10579/299; trascritto a Alessandria (AL), in data 27/07/1956, ai nn. 3463/2873.

Note: Esproprio col quale il Ministero dei Lavori Pubblici è autorizzato all'occupazione definitiva del terreno sito nel Comune di Alessandria e identificato al foglio 109, particella 121 sub. b, di mq. 14230 (di proprietà

occorrente per la costruzione di alloggi per profughi di guerra ai sensi della Legge 4/3/52 n. 137

Titolare/Proprietario: Comune di Alessandria, c.f.: 00429440068, proprietà 1/1 dal 24/02/2009 al 28/09/2012. In forza di atto amministrativo - a rogito di Stato Italiano-Ministero dell'Economia, in data 24/02/2009, ai nn. 3076; trascritto a Alessandria (AL), in data 17/04/2009, ai nn. 2749/1771.

Note: Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Alessandria

Titolare/Proprietario:

proprietà 1/1 dal 28/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 28/09/2012, ai nn. 127553/36916; trascritto a Alessandria (AL), in data 09/10/2012, ai nn. 6022/4574.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3956/1982 del 07/01/1982

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari (a nome del Cav. Uff. Montecucco Raffaele, Presidente I.A.C.P.)

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria per tinteggiatura vani scala, sostituzione casellari postali, installazione corrimano scale

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 17/12/1981 al n. di prot. 26405

Rilascio in data 07/01/1982 al n. di prot. 3956

Numero pratica: 1728/241 del 11/06/1984

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari (a nome del Cav. Uff. Montecucco Raffaele, Presidente I.A.C.P.)

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria per rifacimento frontali balconi e cornicione, rifacimento intonaco parapetti, posa copertina di serizzo, sostituzione canali di gronda

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 19/04/1984 al n. di prot. 17026

Rilascio in data 11/06/1984 al n. di prot. 1728/241

Numero pratica: 237 del 09/07/1985

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari (a nome del Cav. Uff. Montecucco Raffaele, Presidente I.A.C.P.)

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria per rifacimento intonaco di facciata e frontali cornicioni, tinteggiatura facciate ripristinate, sostituzione portoncini ingresso alloggi

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 24/06/1985 al n. di prot. 26084

Rilascio in data 09/07/1985 al n. di prot. 237

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattandosi di un fabbricato ante '67 e non avendo trovato alcuna documentazione presso l'Archivio del Comune di Alessandria, viene considerata probatoria la planimetria catastale, la quale risulta coerente con la situazione reale, non essendo risultate difformità rilevanti

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata su B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con Delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1)
Zona omogenea:	aree residenziali della città di 3 ^a classe
Norme tecniche di attuazione:	art. 35 bis art. 51 - zona di pericolosità geomorfologica bassa o nulla (classe I di pianura)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq./mc.
Rapporto di copertura:	45%

Altezza massima ammessa:

mt. 10,50

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Alloggio sito al secondo piano (terzo fuori terra) e cantina sita al piano seminterrato (primo sotto strada), posti all'interno di Condominio; l'alloggio è composto da locale living comprensivo di piccolo ingresso-disimpegno, angolo cucina e soggiorno, oltre a bagno, camera da letto e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

- Residenza: Via Martiri della Benedicta n. 25, 15121 Alessandria (AL) -

Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,24**

È posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: anno 1959 (data di assegnazione alloggi a profughi Istriani, Fiumani e Dalmati)

Ha un'altezza utile interna di circa m. Alloggio 2,88 - Cantina 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Si dichiara che l'alloggio presenta problemi di umidità provenienti dal tetto e sottotetto condominiali; necessità intervento dell'Amministratore per la risoluzione del problema.

Serramenti esterni da ristrutturare

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi

NO

Esistenza carri ponte

NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup reale lorda	47,87	1,00	47,87
Cantina (locale accessorio non collegato ai vani principali con altezza minima di mt. 1,50)	sup reale lorda	8,37	0,20	1,67
		56,24		49,54

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: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 820,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Alessandria

Comune: Alessandria

Fascia/Zona: Espansione Quartiere Cristo

Codice di zona: C1

Destinazione: Residenziale

Tipologia:

Abitazioni civili - valore di mercato: minimo euro/mq. 550,00 - massimo euro/mq. 820,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.834,40.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali	47,87	€ 450,00	€ 21.541,50
Cantina (locale acces-	1,67	€ 450,00	€ 751,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

sorio non collegato ai
vani principali con al-
tezza minima di mt.
1,50)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.293,00
stato conservativo e infiltrazioni da solaio condominiale detrazione del	€ -4.458,60
Valore corpo	€ 17.834,40
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.834,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.834,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	49,54	€ 17.834,40	€ 17.834,40

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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%)	€ 2.675,16
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- nio anteriore alla vendita:	€ 944,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Arrotondamento	€ -415,22

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.000,00
--	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Allegati**

- 1)Elaborati grafici di rilievo
- 2)Documentazione catastale
- 3)Pratiche edilizie
- 4)Stralcio del P.R.G.C. e delle N.T.A.
- 5)Documentazione fotografica
- 6)Attestato Prestazione Energetica
- 7)Certificati anagrafici
- 8)Debiti condominiali
- 9)Estratto dell'atto d'acquisto da parte del sig.
- 10)Risposta Agenzia Territoriale per la Casa (A.T.C.)

Data generazione:
10-03-2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

