

INTEGRAZIONE PERIZIA

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 245/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/06/2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOM. SABBITI DOMENICO

Codice fiscale:

[REDACTED]

Studio in:

VIA FRESCONDINO N. 109
15046 S. SALVATORE M.TO

Email:

GEOM_SABBITI@LIBERO.IT

Pec:

DOMENICO.SABBITI@GEOPEC.IT

SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO**Categoria:** RESIDENZIALE**Dati Catastali:** COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)**-NCEU FG 115 PART.LLA 569 SUB 8, VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36, Piano S1-3, CATEGORIA A/4, ZONA 1, CLASSE 6, CONSISTENZA 4 VANI (SUP. CIE CATASTALE 81 -80 mq), RENDITA CATASTALE € 268,56****-NCEU FG 115 PART.LLA 1529 SUB 22, VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36, Piano T, CATEGORIA C/6, CLASSE 1, ZONA 1, CONSISTENZA 15 mq (SUP. CIE CATASTALE 15 mq), RENDITA CATASTALE € 26,34****2. Stato di possesso****Bene:** VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE e n. 1 POSTO AUTO SCOPERTO**OCCUPATO DAL PROPRIETARIO****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari****Bene:** VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO**Comproprietari:** NESSUNO

**6. Misure Penali****Beni:** VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO**Prezzo da LIBERO :** € 50.000/00 (quota di 1/1)**DESTINAZIONE IMMOBILE NON DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Beni in ALESSANDRIA (AL)
Località/Frazione
VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? : SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: N. 1 ABITAZIONE E POSTO AUTO SCOPERTO

ABITAZIONE e POSTO AUTO SCOPERTO sitl in VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36 -15121
ALESSANDRIA (AL)

Note: Il bene è posto nel P.R.G. del Comune di ALESSANDRIA in Zona SEMICENTRALE DEL QUARTIERE CRISTO, DESTINAZIONE COMMERCIALE-RESIDENZIALE , con dotazione di tutti i servizi.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - [REDACTED] proprietario per 1/1, nato a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36- 15121
ALESSANDRIA (AL)

Note: Comproprietà parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati: BENI COMUNI NON CENSIBILI (ANDRONE,CORTILE ETC)

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 1/1, nato a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36- 15121
ALESSANDRIA (AL)

Foglio 115, particella 569 SUB 8, indirizzo VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36, piano S1-3,
comune ALESSANDRIA, zona 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 81-
80 mq, rendita € 268,56

Foglio 115, particella 1529 SUB 22, indirizzo VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36, piano T,
comune ALESSANDRIA, zona 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, (superficie
15 mq), rendita € 26,34

Derivante da:

-COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO) IN DATA 26/05/2016 REP. 154239/27983 DEL
NOTAIO [REDACTED] (ALESSANDRIA) TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI
ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 08/06/2016 AI N.
3560/2527.

Confini: ABITAZIONE

nord - **VUOTO SU CORTILE COMUNE E VIA GIACOMO LEOPARDI)**
 est - **ALTRA PROPRIETA'**
 Sud - **VUOTO SU CORTILE COMUNE**
 ovest - **ALTRA PROPRIETA' (PART.LLA 529)**

Confini: POSTO AUTO SCOPERTO

nord - **ALTRA PROPRIETA'**
 est - **ALTRA PROPRIETA' (PART.LLA 777))**
 Sud - **ALTRA PROPRIETA' (PART.LLA 571)**
 ovest - **AREA DI MANOVRA COMUNE (1529 SUB 32)**

Conformità catastale:

Irregolarità: Durante il sopralluogo eseguito **non** sono state riscontrate alcune difformità nella disposizione interna dell'abitazione.

La cronistoria delle variazioni catastali è **regolare**.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione è posta al piano terzo di un fabbricato condominiale, nella zona semicentrale del quartiere CRISTO del Comune di Alessandria composto da abitazioni e box auto coperti e scoperti.

Caratteristiche zona: commerciale -residenziale

Area urbanistica: commerciale-residenziale

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: urbane

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: strada pubblica

Servizi offerti dalla zona: caratteristici di una normale cittadina.

3. STATO DI POSSESSO:

Note: ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (01/02/2025) in presenza del custode AVV.TO PRATI GIADA , L' IMMOBILE RISULTA (OCCUPATO DAL PROPRIETARIO).

4.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO

Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

TRASCRIZIONE CONTRO , **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**; a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] trascritto ALESSANDRIA in data **03/10/2024**
ai n. **7393/5511**; rogante Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**, Repertorio n.
4425 DEL 09/10/2024

ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo; a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], iscritto a ALESSANDRIA
in data **08/06/2016** ai n. **3561/548**; rogante Notaio [REDACTED] (ALESSANDRIA),
Repertorio **15240/27984** del **26/05/2016** per un importo di [REDACTED] (capitale [REDACTED])
[REDACTED] (gravante sugli immobili)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: € 549/65

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 549/65

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: 102

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: APE ALLEGATA ALL'ATTO DEL 2016 VALIDA FINO AL 3/2025

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestazione Prestazione Energetica dovrà essere presentata al momento di un eventuale vendita.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato in [REDACTED]
proprietario per 1/1 ante ventennio dal 26/05/2016 ad oggi.

In forza di **COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO)** IN DATA **26/05/2016** REP.
154239/27983 DEL NOTAIO [REDACTED] (ALESSANDRIA) TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE
TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL
08/06/2016 AI N. **3560/2527** DA [REDACTED] E [REDACTED] PER LA QUOTA DI
1/1.

ASTE GIUDIZIARIE
 Titolare/Proprietario: [REDACTED] (proprietà + nuda proprietà) E [REDACTED]
 (usufruttuaria di 1/2) dal 28/02/2016 al 26/05/2016.
 -In forza di RIUNIONE D'USUFRUTTO IN DATA 28/02/2016 DA [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (nuda proprietà), [REDACTED] E
 [REDACTED] (usufruttuari) dal 03/02/2009 al 28/02/2016

-In forza di COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO) IN DATA 03/02/2009 REP.
 79057/29406 DEL NOTAIO [REDACTED] (ALESSANDRIA) TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE
 TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL
 26/02/2009 AI N. 1497/977 DA [REDACTED] PER LA QUOTA DI
 1/1 NUDA PROPRIETA' FG 115 PART.LLA 569 SUB 8 E PARTLLA 1529 SUB 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] E [REDACTED] proprietari per 1/1 dal
 22/12/2005 al 03/02/2009

ASTE GIUDIZIARIE
 In forza di COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO) IN DATA 22/12/2005 REP.
 72690/25761 DEL NOTAIO [REDACTED] (ALESSANDRIA) TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE
 TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA
 IL17/01/2006 AI N. 325/437 DA [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/1 FG 115 PART.LLA 1529
 SUB 22.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario dal 23/12/1196 al 22/12/2005 IN FORZA
 DI COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO) DEL 23/12/1996N. 42462 DEL NOTAIO [REDACTED]
 [REDACTED] REG. AL N. 136 DEL 13/01/1997 (FG 115 PART.LLA 1529) ANTE VENTENNIO.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] E [REDACTED] proprietari per 1/1 dal
 24/05/1974 al 03/02/2009 IN FORZA DI COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO) N.
 9541/4600 DEL NOTAIO [REDACTED] REG. AL AL N. 2496 VOL. 359 DEL 11/06/1974 FG
 115 PART.LLA 569 SUB 8 (EX PART.LLA 546 SUB 8) ANTE VENTENNIO.

Continuità delle trascrizioni: SI

7.1 Conformità edilizia:

PART.LLA 529 (abitazione) FABBRICATO COSTRUITO ante 1967
 AUTORIZZAZIONE DEL 07/01/1986 N. 4

PART.LLA 1529 (posto auto) FABBRICATO COSTRUITO NEL 2001
CONVESSIONE EDILIZIA N. 610 DEL 05/12/2001
CONCESSIONE EDILIZIA N. 311 DEL 24/06/2002
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 609 DEL 08/10/2003
D.I.A. N. D43585 DEL 26/08/2004

N. 1 ABITAZIONE E N. 1 POSTO AUTO SCOPERTO

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. Non si sono riscontrate irregolarità dal 21/03/2016 ad oggi.

AGIBILITA'
FABBRICATO ANTE 1967

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme alle norme

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: N. 1 **ABITAZIONE**

Il bene in oggetto è costituito:

- 1) **ABITAZIONE** al piano terzo (senza ascensore) e seminterrato, composta da: n. 1 soggiorno, n. 1 camera, n. 1 cucina, n. 1 bagno, balcone verso cortile interno e cantina al piano seminterrato..
- 2) **POSTO AUTO SCOPERTO** al piano terra, composto da un area uso posto auto.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 – [REDACTED] proprietario per 1/1, nato a [REDACTED]
Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: **VIA GIACOMO LEOPARDI N. 36– 15121 ALESSANDRIA (AL)**
Note: **Comproprietà parti comuni**

Identificato al catasto Fabbricati: **BENI COMUNI NON CENSIBILI (ANDRONE, CORTILE ETC)**

Ulteriori informazioni sul debitore: **nessuna**

Note: Comproprietà parti comuni **BCNC (ANDRONE E CORTILE COMUNE)**

1) ABITAZIONE

Superficie complessiva di circa 81 mq

E' posto al piano terzo e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza interna di circa: 3,00 mt

2)

POSTO AUTO SCOPERTO

Superficie complessiva di circa 15 mq

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 201

ha un'altezza interna di circa: NESSUNA

PART.LLA 569 - L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra e n. 1 seminterrato con cortile fronte strada di pertinenza a destinazione residenziale.

PART.LLA 1529 - L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi fuori terra con cortile fronte strada di pertinenza a destinazione residenziale.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I locali uso abitazione si presentano in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Infissi interni

Pavim. Interna

Impianti:

Elettrico

Idrico

Termico

materiale: **alluminio**

protezione: **nessuna**

condizioni: **discreto**

tipologia: **a battente**

materiale: **legno**

condizioni: **discreto**

materiale: **piastrelle gres**

condizioni: **discreto**

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **discreto**

conformità: **nessuna**

tipologia: **acquedotto comunale**

alimentazione:

rete di distribuzione: **pubblica**

condizioni: **NORMALI**

conformità: **nessuna**

tipologia: **centralizzato**

alimentazione: **gas**

rete di distribuzione: **pubblica**

ASTE
GIUDIZIARIE®

diffusori: radiatori
condizioni: **NORMALI**
conformità: **nessuna**

Destinazione **ABITAZIONE 569 SUB 8**
Parametro **1**
Superficie reale/potenziale **81mq (80 mq)**
Coeff. **1**
Superficie equivalente **81 mq**

Destinazione **POSTO AUTO SCOPERTO 1529 SUB 22**
Parametro **1**
Superficie reale/potenziale **15 mq (16 mq)**
Coeff. **1**
Superficie equivalente **15 mq**

FABBRICATO IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

media OMI (abitazioni € 520-780= € 650 – posti auto € 380-500= € 440)

media mercato immobiliare agenzie € 700

Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**

Sottocategoria:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – Territorio di Alessandria e Valori OMI 02/2024;

Ufficio tecnico comunale di ALESSANDRIA;

Agenzie Immobiliari;

Altre fonti di informazione: Personale esperienza professionale nel settore immobiliare della Provincia in cui opera da oltre quarant'anni.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il C.T.U., sulla base della propria esperienza professionale, per esprimere la valutazione relativa all'immobile in oggetto ne ha considerato l'individuazione e conformazione catastale, caratteristiche e stato di conservazione, accessi, valori di mercato per immobili consimili, tenendo conto del giudizio di valenti mediatori della zona e a fronte delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese. Si valuta un prezzo al mq pari alla media delle valutazioni OMI e/o mercato immobiliare in considerazione anche allo stato manutentivo e della mancanza dell'ascensore.

Destinazione

1 ABITAZIONE 569 sub 8

Superficie Equivalente

81,00 mq

Valore Unitario

€ 650/mq (MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = €650/mq

Valore Complessivo

€ 52.650/00

Valore corpo

€ 52.650/00

Valore Pertinenze

€ 0/00

Valore complessivo intero

€ 52.650/00

Valore complessivo diritto e quota (1/1)

€ 52.650/00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione

1 POSTO AUTO SCOPERTO 1529 SUB 22

Superficie Equivalente

15,00 mq

Valore Unitario

€ 440/mq (MEDIA valore e OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE)) = € 560/00

Valore Complessivo

€ 6.600/00/00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore corpo

Valore Pertinenze

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota (1/1)

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 001 :

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 6.600/00

€ 0/00

€ 6.600/00

€ 6.600/00

€ 59.250/00

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% per la vendita dell'immobile in virtù del fatto:

ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUOTA DI 1/1

Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 50.362/00

€ 000/00

€ 000/00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Prezzo di vendita in c.t. del lotto nello stato :

LIBERO QUOTA DI 1/1

€ 50.362/60

€ 50.000/00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- 1-Stralcio MAPPA NCT ALESSANDRIA FG 120
 - 2- ORTOFOTO
 - 3-FOTO
 - 4-planimetria abitazione
 - 5-planimetria posto auto scoperto + elab planimetrico ed elenco sub
 - 6-Visure Agenzia del Territorio NCEU
 - 7-ELENCO IPOTECHE Conservatoria debitori
 - 8-NOTA PIGNORAMENTO
 - 9-NOTA MUTUO
 - 10-NOTA COMPRAVENDITA + ATTO
 - 11-RICEVUTA INVIO RR PERIZIA DEBITORE ED AVV.TO.
 - 12-INVIO PERIZIA AVV.TO PROCEDENTE, CUSTODE ETC VIA PEC
- Data generazione:

20/05/2025

L'Esperto alla stima

Geom. SABBIETI DOMENICO