

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **261/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ALLOGGIO CON**  
**CANTINA**

**Esperto alla stima:** Geom. Massimo Bessi  
**Codice fiscale:** BSSMSM68C28B885A  
**Partita IVA:** 01561330067  
**Studio in:** Corso Romita 8/a - 15057 Tortona  
**Telefono:** 3386211464  
**Email:** massimobessigeometra@gmail.com  
**Pec:** massimo.bessi@geopec.it



PDF Fraser Free  
SINTESI ELABORATO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marengo 78 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO CON CANTINA

**Corpo:** ALLOGGIO CON CANTINA

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

(CF - ) nata a il Diritto di:  
Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Foglio 130, particella 429, subalterno 12, scheda catastale SI, via Marengo 78, piano S1-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 137, rendita € 813,42.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Marengo 78 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO CON CANTINA

**Corpo:** ALLOGGIO CON CANTINA

**Libero**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Marengo 78 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO CON CANTINA

**Corpo:** ALLOGGIO CON CANTINA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marengo 78 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO CON CANTINA

**Corpo:** ALLOGGIO CON CANTINA

**Creditori Iscritti:** CREDITO EMILIANO S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Marengo 78 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO CON CANTINA

**Corpo:** ALLOGGIO CON CANTINA

Comproprietari: Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Marengo 78 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO CON CANTINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 2  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Corpo: ALLOGGIO CON CANTINA  
Misure Penali: NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Marengo 78 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO CON CANTINA

**Corpo:** ALLOGGIO CON CANTINA

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Marengo 78 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - ALLOGGIO CON CANTINA

**Valore complessivo intero:** 48.760,00



PDF Eraser Free

Beni in **Alessandria (AL)**

Località/Frazione

Via Marengo 78

**Lotto: 001 - ALLOGGIO CON CANTINA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 04-10-2024

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: ALLOGGIO CON CANTINA.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Marengo 78****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

nata a

il

Diritto di:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

foglio 130, particella 429, subalterno 12, scheda catastale SI, indirizzo via Marengo 78, piano S1-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 137, rendita € 813,42.

Derivante da: ACQUISTO FATTO CON ROGITO NOTAIO LUCIANO MARIANO DI ALESSANDRIA REP.133094/16305 DEL 30/03/2007.Millesimi di proprietà parti comuni: ascensore 5/100Confini:

APPARTAMENTO: a Nord cortile comune, a Est vano scala e altra unità immobiliare, a Sud Via Marengo, a Ovest Via Pisacane.

CANTINA: a Nord corridoio comune, a Est altra unità immobiliare, a Sud Via Marengo, a Ovest altra unità immobiliare.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SCHEDE CATASTALI DIFFORME ALLO STATO DI FATTO, IN QUANTO NON AGGIORNATE DALLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ PRESENTATA IL GIORNO 08/08/1997 PROT. 973885.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: MODIFICHE INTERNE

DOCFA: € 700,00

TRIBUTI: € 140,00

Oneri Totali: **€ 840,00**

Note: SI SPECIFICA CHE ALLA PRESENTAZIONE DEL DOCFA OCCORRE SCOPORARE LA CANTINA

DALLA SCHEDE ATTUALE E RAFFIGURARLA SU UNA PLANIMETRIA A PARTE, COME DA  
NORMATIVA CATASTALE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** trasporti pubblici.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro  
Notaio Luciano Mariano in data 30/03/2007 ai nn. 133095/16306.  
Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/04/2007 ai nn. 3717/770;  
Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00.

a rogito di

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro  
ALESSANDRIA in data 13/09/2024 ai nn. 5294 iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/09/2024  
ai nn. 7225/5385.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ALLOGGIO CON CANTINA

## 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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** : 0,00 €

### Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Spese dovute per la gestione ordinaria 2023/2024 e per due rate della gestione ordinaria 2024/2025 non versate: €. 5.572,22.

Spese dovute per la gestione straordinaria (tinteggiatura scale) non versate €. 849,75.

Spese deliberate per la gestione ordinaria 2024/2025 non ancora scadute al momento della perizia €. 501,31

**Millesimi di proprietà:** 103/1000

**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:**  
 (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita.

ad oggi

**Titolare/Proprietario:**  
 30/03/2007 . In forza di atto di compravendita.

dal 31/07/1997 al

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: D.I.A. 973885 DEL 08/08/1997

Intestazione:

(precedente proprietaria)

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: diversa disposizione degli spazi interni

Presentazione in data 08/08/1997 al n. di prot. 973885

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state riscontrate alcune piccole difformità rientranti comunque nella tolleranza, a parere dello scrivente non è necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**



Nessuna.

**PDF Eraser Free**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

ASTE  
GIUDIZIARIE®Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ALLOGGIO CON CANTINA**

Appartamento al primo piano (secondo fuori terra), con cantina al piano interrato, composto da ingresso, tinello con cucinino, piccolo ripostiglio, soggiorno, disimpegno zona notte, due camere, bagno e lavanderia, cantina al piano interrato.

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: Interrato, primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 78; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discreto stato d'uso con buona disposizione frutto di una ristrutturazione di fine anni 90.

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

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **buone****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1968, 1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SEMIAUTONOMO CON VALVOLE

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	138,00	1,00	138,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	29,00	0,50	14,50
		<b>167,00</b>		<b>152,50</b>

**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: 2/2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 810

**Pertinenze**

ALLOGGIO CON CANTINA

1. Cantina

Posto al piano PRIMO PIANO SOTTOSTRADA, composto da locale unico sviluppa una superficie complessiva di mq. 20,00 LORDI.

Valore a corpo: **€ 1.000,00**

Note: DATI CATASTALI DELL'UNITA' PIGNORATA

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

PER LA STIMA DELL'IMMOBILE SI E' ADOTTATO IL SISTEMA COMPARATIVO CONSULTANDO L'OSSERVATORIO MOBILIARE ITALIANO E IL BORSINO IMMOBILIARE DELLA ZONA.OVVIAMENTE SI E' TENUTO CONTO DELLO STATO D'USO DELL'APPARTAMENTO E DELLA FRUIBILITA'.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di ALESSANDRIA;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazione OMI da Sito Agenzia

Entrate e BORSINO IMMOBILIARE della Provincia di Alessandria.

## PDF Eraser Free

### 8.3 Valutazione corpo:

#### ALLOGGIO CON CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	138,00	€ 400,00	€ 55.200,00
BALCONI	14,50	€ 400,00	€ 5.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 61.000,00

#### Valore Finale

€ 61.000,00

Valore corpo

€ 61.000,00

Valore Pertinenze

€ 1.000,00

Valore complessivo intero

€ 62.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 62.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ALLOGGIO CON CANTINA	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	152,50	€ 62.000,00	€ 62.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita € 12.400,00 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 840,00

Giudizio di comoda divisibilità: IMMOBILE NON DIVISIBILE

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.760,00

#### Allegati

A - planimetria catastale

B - visura catastale

C - documentazione fotografica

D- tavola D.I.A. 1997

Data generazione, 24-04-2025

L'Esperto alla stima  
Geom. Massimo Bessi

