



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS



N° Gen. Rep. **324/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2025 ore 12:15



Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. OMISSIS



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Alloggio con cantina



Esperto alla stima: Ing. OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: 01433150065
Studio in: Corso omissis 8 - 15057 Tortona
Telefono: 0131 xxxx
Email: omissis@omissis.it
Pec: omissis@ingpec.eu



Custode: Avv. OMISSIS



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Parnisetti n. 17 - zona Pista - Alessandria (AL)

Lotto: 1 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 118, particella 1058, subalterno 33, scheda catastale presente, indirizzo Via Pietro Parnisetti n.17, piano 6, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, rendita € 278,89

2. Stato di possesso

Bene: Via Parnisetti n. 17 - zona Pista - Alessandria (AL)

Lotto: 1 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Parnisetti n. 17 - zona Pista - Alessandria (AL)

Lotto: 1 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Parnisetti n. 17 - zona Pista - Alessandria (AL)

Lotto: 1 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS mandataria OMISSIS (denominata OMISSIS Spa,OMISSIS.P.A.(c.f. OMISSIS)

5 Comproprietari

.

Beni: Via Parnisetti n. 17 - zona Pista - Alessandria (AL)

Lotto: 1 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Parnisetti n. 17 - zona Pista - Alessandria (AL)

Lotto: 1 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Parnisetti n. 17 - zona Pista - Alessandria (AL)

Lotto: 1 - Alloggio con cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Parnisetti n. 17 - zona Pista - Alessandria (AL)

Lotto: 1 - Alloggio con cantina

Valore complessivo intero: 25.587,74 arrotondato **€ 25.590,00**



Lotto: 1 - Alloggio con cantina**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****Data di presentazione:** 19-12-2024

Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari Art.567 3 c.2 c.p.c. a cura del Dr. OMISSIS Notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna datato 16-12-2024. Deposito della nota di trascrizione del pignoramento e del certificato rilasciato dal conservatore in data 08-01-2025 come da Decreto del GE, proroga concessa in data 24-12-2024.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: zona Pista, Via Parnisetti n. 17****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 118, particella 1058, subalterno 33, scheda catastale presente, indirizzo Via Pietro Parnisetti n.17, piano 6, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, rendita € 278,89

Derivante da: Unità immobiliare dal 14-05-2019 Fg 118 part 1058 sub 33 zona cens. 1 Cat A/2 Cl. 1 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale 46 mq - totale escluse aree scoperte 38 mq: Variazione toponomastica del 14-05-2019 pratica n. AL0050594 in atti dal 14-05-2019 Variazione toponomastica d'Ufficio (n. 9654.1/2019);

Situazione dell'unità dal 09-11-2015 Dati derivanti da Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01-01-1992 Fg 118 part 1058 sub 33 , A/2 Cl.1 cons. 3 vani Rendita L. 540.000 derivanti da Variazione del 01-01-1992 Variazione del quadro tariffario; Fg 118 part 1058 sub 33 zona cens. 1 cat A/2 Cl.1 cons. 3 vani Rendita € 0,54

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30-06-1987 - Partita 18215.

Situazione degli intestati dal 16-01-2008 OMISSIS proprietà 1/1 dati derivanti da Atto del 16-01-2008 Pubblico Ufficiale OMISSIS in Alessandria Rep. n. 7730 Compravendita Nota presentata con Mod. Unico n. 324.1/2008 Reparto PI di Alessandria in atti dal 18-01-2008.

Situazione degli intestati dal 30-06-2000 OMISSIS nuda proprietà 1/1 fino al 16-01-2008 e OMISSIS Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16-01-2008 - Dati derivanti da Atto del 30-06-2000 Pubblico ufficiale OMISSIS in Alessandria Rep. 3386 Dichiarazione di nomina Trascrizione n. 3450.1/2000 Rep. PI Alessandria in atti dal 03-01-2001;

Situazione degli intestati dal 30-06-2000 OMISSIS nuda proprietà 1/1 fino al 30-06-2000 e OMISSIS Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 30-06-2000 - Dati derivanti da

Atto del 30-06-2000 Pubblico ufficiale OMISSIS in Alessandria Rep. n. 3386 Compravendita
Trascrizione n. 3451.1/2000 Rep. PI Alessandria in atti dal 10-07-2000;
Situazione degli intestati dal 13-11-1997 OMISSIS proprietà 100/100 fino al 30-06-2000 - Dati
derivanti da Atto del 13-11-1997 Pubblico ufficiale OMISSIS in Alessandria Rep. 42599 UR Ales-
sandria Registrazione n. 2428 registrato in data 25-11-1997 Vendita - convalida Voltura n.
13374.1/1997 - Pratica n. 185604 in atti dal 31-10-2000;
Situazione degli intestati dal 13-11-1997 OMISSIS proprietà 1000/1000 fino al 13-11-1997 -
Dati derivanti da Atto del 13-11-1997 pubblico ufficiale OMISSIS OMISSIS in Alessandria Rep. n.
42599 Compravendita Voltura n. 13376.1/1997 in atti dal 06-10-1999;
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico OMISSIS proprietà 500/1000 fino al 13-
11-1997 e OMISSIS proprietà 500/1000 fino al 13-11-1997.

Impianto meccanografico del 30-06-1987.

Confini: a Nord vuoto su cortile comune, a Est proprietà a Sud vuoto su via Parni-setti a Ovet-
vano scala comune e altra u.i.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lieve modifica tramezza

Regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: l'apertura nella parete di divisione tra l'ambiente soggiorno
e la cucina è più ampia della porta rappresentata in planimetria catastale. Detta difformità non
influisce sulla rendita, tuttavia si ritiene utile indicare eventuali costi per procedere alla regola-
rizzazione della rappresentazione grafica.

- Rilievo e presentazione Variazione catastale con Docfa previa presentazione SCIA edili-
zia: € 930,00
- diritti presentazione catastale n. 1 u.i.: € 70,00
- sanzione amministrativa: € 516,00
- Oneri Totali: **€ 1.516,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto localizzato in zona Pista di Alessandria, precisamente al n. 17 di via Pietro Parnisetti, angolo
via Galilei, strada compresa tra le principali Corso Giuseppe Romita e Corso 4 Novembre.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: servizi cittadini.

Servizi offerti dalla zona: supermercati (discreta), Ospedale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Asti e Genova.

Attrazioni paesaggistiche: colline del Monferrato.

Attrazioni storiche: Cittadella di Alessandria.

Principali collegamenti pubblici: bus cittadini entro 500 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile risulta ingombro di mobili che l'Esecutata ha dichiarato essere di sua proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS(c.f. OMISSIS) contro OMISSIS;
 Derivante da concessione a garanzia di mutuo;
 A rogito di Notaio OMISSIS in data 16/01/2008 rep. 7731/4014;
 Iscritta ad Alessandria in data 17/01/2008 ai nn. 480/100;
 Importo capitale: € 85.000; Note: durata 30 anni
 OMISSIS c.f. OMISSIS) elegge domicilio ipotecario in Milano, Via Borromei n.5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
 Derivante da verbale pignoramento immobiliare;
 A rogito di UNEP Alessandria in data 25/11/2024 rep. 6409
 Trascritto ad Alessandria in data 12/12/2024 ai nn. 9461/7154.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 432,42.

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: Nessuna deliberata: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 189,16.

Debito esercizio 2023/24 : € 189,16

Millesimi di proprietà:

Condominio "PARNISETTI/GALILEI"

millesimi di proprietà Salcuni 16,30

millesimi manutenzione 24,55

millesimi scala 24,55

millesimi ascensore 26,30

millesimi cubatura riscaldamento su totale di 6083,26 : 87,89

Spese Ordinarie 2024/25 preventivate 432,42.

I suddetti dati sono forniti dall'Amministratore del Condominio Parnisetti/Galilei, Sig. OMISSIS, il quale ha segnalato inoltre che esiste una vertenza con la società OMISSIS S.r.l. di Torino, in base alla quale la suddetta società vanta un credito di € 87.617,16 (nota pro forma 019-24 del 05-07-2024) verso il Condominio, per onorari nell'espletamento (e mancato proseguimento) della Pratica di efficientamento energetico e strutturale ai sensi del D.M. 6 agosto 2020 cd. "Eco/Sisma Bonus" relativa all'immobile Condominio "Parnisetti Galilei" sito in via Parnisetti n. 17 Galilei 60, individuato a catasto al Fg 118 part 1058 sub. vari - CilaS presentata in data 24-11-2022 prot. n. 101869.

L'Amministratore si è fatto assistere dall'Avv. OMISSIS di Milano nella contestazione della suddetta pretesa, rifiutando la negoziazione assistita proposta dalla OMISSIS. Ad oggi, come comunicato dall'Avv. OMISSIS stesso, consultato in data 05-05-2025, non sono state avanzate ulteriori richieste. Per il lavoro svolto ad oggi dall'Avv. OMISSIS la quota a carico dell'Esecutata sarebbe pari ad € 17,17. Tutto quanto ciò premesso, si ritiene comunque necessario sottolineare che, qualora la suddetta società decidesse di procedere nei confronti del Condominio, la quota a carico dell'Esecutata ammonterebbe a circa € 1.486,00 oltre quota parte delle spese legali, che andranno quantificate dall'Avvocato per tutelare il Condominio stesso, come comunicato al sottoscritto dall'Amm.re OMISSIS.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile condominiale dispone di ascensore. Internamente l'alloggio è adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno segnalato dall'Amministratore Sig. OMISSIS - Amministrazioni condominiali - Spalto Gamondio 17 Alessandria.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non segnalate

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

Titolare/Proprietario:

OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **30/06/2000** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS OMISSIS, in data 13/11/1997, ai nn. 42599/4436;

registrato ad Alessandria, in data 25/11/1997, ai nn. 2428/IV;

trascritto ad Alessandria, in data 01/12/1997, ai nn. 7753/5517.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (nuda proprietà 1/1) OMISSIS (usufrutto in regime di separazione beni) dal 30/06/2000 al 16/01/2008 .

In forza di scrittura privata di compravendita autenticata - a rogito di OMISSIS, in data 30/06/2000, ai nn. 3386/1176;

trascritto ad Alessandria, in data 06/07/2000, ai nn. 5136/3451.

Note:

da . Sull'atto di Compravendita è riportata la se-guente provenienza: Atto Notaio OMISSIS in Alessandria registrato ad Alessandria il 25-11-1997 al n. 2428 serie IV trascritto ad Alessandria il 01-12-1997 ai nn. 7753/5517.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (piena proprietà 1/1) dal 16/01/2008 ad oggi (attuale proprietaria) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 16/01/2008, ai nn. 7730/4013; trascritto a Alessandria, in data 17/01/2008, ai nn. 479/324.

Note:

Sull'atto di Compravendita l'immobile risulta indicato con il n. 19 composto da una camera, servizi, balcone verso cortile e terrazzo verso Via Parnisetti con locale uso cantina al piano cantine.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ABITABILITA'

Intestazione: OMISSIS

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità in data 30/07/1965 al n. di prot. 128 d'ordine

NOTE:

Nel documento fornito dal Comune di Alessandria sono indicate l'ubicazione della casa "Via Galilei angolo Via Parnisetti, Alessandria", la data di copertura della casa o della ultimazione delle opere "ottobre 1964", il numero dei vani " 30 alloggi e un negozio", la data della visita "29 luglio 1965", la data dell'abitabilità

"30 luglio 1965".



7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lieve irregolarità tramezza interna

Note:

Per unitarietà di analisi gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono stati indicati nel capitolo della conformità catastale.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Si tratta di lievi irregolarità nei muri interni e difforme ubicazione delle aperture interne, che costituiscono tolleranze esecutive, che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. 1990 e successive varianti
In forza della delibera:	PRGC 1990 adeguamento e riformulazione a seguito dell'alluvione dal novembre 1994 - D.G.R. 18 marzo 1996 n. 47-7002 e s.m.i.
Zona omogenea:	aree residenziali di 2° classe - a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto
Norme tecniche di attuazione:	NTA testo coordinato adottato con Del. CC n. 8 del 26-01-99 (rett. CC 60 del 30-08-99) e s.m.i.: Aree soggette alle prescrizioni dell'art. 35
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:	If 3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	< 45% (non superiore al 45%)
Altezza massima ammessa:	25 ml
Altro:	gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate irregolarità di tipo urbanistico.

L'immobile pignorato ha destinazione compatibile con quella di zona prevista da P.R.G.C.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Alloggio posto al sesto piano di fabbricato pluripiano dotato di ascensore, sito in zona Pista di Alessandria, precisamente al n. 17 di via Pietro Parnisetti, angolo via Galilei, strada compresa tra le principali Corso Giuseppe Romita e Corso 4 Novembre. L'alloggio si compone di un solo ambiente con disbrigo cucina ed un bagno dotato di n. 3 apparecchi sanitari ed una doccia; è dotato di porta blindata, serramenti in pvc e vetrocamera protetti da tapparelle, pavimenti in grès porcellanato, impianti di riscaldamento e ACS centralizzati con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche. L'alloggio dispone inoltre di un balcone di affaccio a Nord e di un ampio terrazzo parzialmente coperto con esposizione a Sud. Lo stato dell'alloggio si può definire discreto, ad eccezione del terrazzo, che versa in pessime condizioni di utilizzo (presenza di guano ed erbe infestanti) e necessita di opere di manutenzione (sono state segnalate infiltrazioni). Al piano interrato si trova la cantina (identificata con il n.19B) con porta in ferro, dotata di bocca di lupo per areazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano 6°

L'edificio è stato costruito ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono note pratiche di ristrutturazione recenti

L'unità immobiliare è identificata con il numero 17 e ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Esternamente la palazzina presenta rivestimento in pietra al piano terreno ed in clinker ai piani superiori, in discreto stato di manutenzione. L'intradosso dei balconi dell'ultimo piano presenta evidenti segni di degrado e necessita di manutenzione straordinaria. Gli spazi comuni condominiali (ingresso, vane scale ed ascensore) hanno finiture obsolete, ma in sufficiente stato di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente 1965 (ante L. 46/90)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Impianto dotato di interruttore magnetotermico di protezione all'ingresso
------	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato condominiale con teleriscaldamento e valvole termostatiche
Note	A cura dell'Amministratore del condominio - reperibili c/o l'amministratore. Attualmente il contratto di teleriscaldamento è gestito da OMISSIS S.p.A.

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	SI
Contratto manutenzione	"OMISSIS- Alessandria" 0131-xxxx
Note ascensori montacarichi	Informazione desunta da bacheca condominiale
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile si è tenuto conto della superficie al lordo dei muri perimetrali al 100% e della superficie dei muri a confine con altre unità immobiliari al 50%, della superficie del terrazzo all'ultimo piano al 35% fino a 25 mq ed al 10% sull'eccedenza i 25 mq, della superficie del balcone al 25% e della superficie della cantina al 20%, in quanto non direttamente collegata ai vani principali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio con cantina	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
		49,00		49,00

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): 510

Valore di mercato max (€/mq): 760

Pertinenze

A

1. Cantina

Identificato al n. 19B

Posto al piano interrato

Composto da 1 locale

Sviluppa una superficie complessiva di 4,15 netta (lorda 5,85) mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: compreso nel conteggio totale

Note: La superficie della cantina parametrata applicando il coefficiente di ponderazione pari al 20% - incide per mq 1,10 sul totale compreso nella superficie del lotto.

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

Il sottoscritto ha eseguito n.2 sopralluoghi con il Custode presso l'immobile, in data 24-02 e successivamente in data 19-03, rilevato le principali misure con misuratore laser, scattato fotografie ed assunto informazioni relativamente allo stato di occupazione ed all'amministrazione del condominio, cui il bene appartiene. Contestualmente ha richiesto informazioni all'Amministratore Sig. OMISSIS, circa lo stato debitorio dell'Esecutata nei confronti del Condominio ed acquisito la planimetria catastale dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali di Alessandria. Successivamente si è proceduto a richiedere accesso agli atti al Settore Urbanistica e Patrimonio del Comune di Alessandria.

In risposta alla richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Alessandria, si riceveva in data 17-04-2025 comunicazione dell'Abitabilità del fabbricato rilasciata in data 30-07-1965 al n. d'ordine 128.

Dalla consultazione degli atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso il Comune di Alessandria NON emergevano dati in merito alla realizzazione degli immobili in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

In data 22-04-2025 si eseguiva consultazione dei titoli presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare visionando gli atti di compravendita degli anni 2007, 2005 e 1993.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del Comune di Alessandria, siti web: immobiliare.it, casa.it, subito, it Osservatorio Immobiliare dell'AdE e Borsino immobiliare;

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

in base alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, i valori OMI per la zona semicentrale di Alessandria, quartiere Pista (Nuova e Vecchia) per abitazioni civili, in stato conservativo normale, variano da un minimo di 510 €/mq ad un massimo di 760 €/mq;

Altre fonti di informazione: Certificato notarile Notaio Dott. Francesco Casarini.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.886,75.

A seguito dello studio del fascicolo si è provveduto, insieme al Custode Avv. OMISSIS, ad eseguire accesso agli immobili in data 19-03-2025, rilevando le misure principali e lo stato dei luoghi, sia con rilievo metrico che fotografico, confrontando la distribuzione degli ambienti con le planimetrie catastali ed assumendo informazioni sulla disponibilità dell'alloggio.

Successivamente

-si è richiesto accesso agli atti all'Archivio del Comune di Alessandria per visionare le pratiche edilizie relative ad eventuali interventi di ristrutturazione per eseguire una corretta due-diligence

-si è fissato appuntamento con l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per consultare gli atti di provenienza degli immobili.

In data 22-04-2025 si eseguiva consultazione dei titoli presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare visionando gli atti di compravendita degli anni 2000 e 2008.

In risposta alla richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Alessandria, si riceveva in data 17-04-2025 comunicazione dell'Abitabilità del fabbricato rilasciata in data 30-07-1965 al n. d'ordine 128. Dalla consultazione degli atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso

il Comune di Alessandria NON emergevano dati in merito alla realizzazione degli immobili in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche. Al fine di determinare un corretto prezzo unitario per l'immobile si è provveduto ad

effettuare un'indagine di mercato per individuare il prezzo medio convenuto nelle trattative di compravendita immobiliare per immobili assimilabili, per caratteristiche, a quello oggetto di perizia; infine, si sono analizzati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'A-

genzia delle Entrate. Dall'analisi eseguita sono stati riscontrati immobili in vendita in zona Pista, nelle vicine vie parallele Sebastiano Rivolta e Alessandro Manzoni e nella perpendicolare via Ga-

lileo Galilei, proposti ad un valore di circa 720 €/mq, a conferma dei valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio, che individua in 510 il valore minimo ed in 760 €/mq il valore massimo di mer-

cato, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, nella zona semicentrale di Alessandria, per i quartieri Pista ed Europa.

Il confronto delle caratteristiche di detti immobili, con quelle dell'immobile staggito, ha portato ad individuare in 685 €/mq il più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio con cantina	49,00	€ 685,00	€ 33.565,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.565,00
il terrazzo necessita di intervento di M.O. detrazione del 5.00%			€ -1.678,25
Valore Finale			€ 31.886,75
Valore corpo			€ 31.886,75
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.886,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.886,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina	49,00	€ 31.886,75	€ 31.886,75

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%)	€ 4.783,01
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.516,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.587,74
ARROTONDATO A € 25.590,00	

8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita informare i compratori del regime fiscale della vendita vigente al momento della stessa.

Tortona, 08-05-2025

L'Esperto alla stima
Ing. OMISSIS

Allegati:

- Stralcio di mappa -individuazione immobile
- Visura catastale dell'immobile
- Planimetria catastale dell'immobile
- Abitabilità fabbricato
- Informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio
- Stralcio di P.R.G.C.
- Stralcio N.T.A. di P.R.G- art 35
- Scheda dati ordinanza di vendita
- Documentazione fotografica del lotto
- Perizia copia privacy – OMISSIS
- Operazioni varie (verbale accesso, richieste accesso atti, etc).

