



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **352/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE®

SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: via Mario Maggioli, 29 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 121, particella 136, subalterno 44, indirizzo via Mario Maggioli, 29, scala 1, interno 2, piano T-1PS-3, comune Alessandria, categoria A/4, classe 1, consistenza 4, superficie 70, rendita € € 119,82



2. Stato di possesso

Bene: via Mario Maggioli, 29 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Mario Maggioli, 29 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via Mario Maggioli, 29 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: via Mario Maggioli, 29 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali



Beni: via Mario Maggioli, 29 - Alessandria (AL) - 15121

ASTE GIUDIZIARIE
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Mario Maggioli, 29 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via Mario Maggioli, 29 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 42.716,75



Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Mario Maggioli, 29****Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 121, particella 136, subalterno 44, indirizzo via Mario Maggioli, 29, scala 1, interno 2, piano T-1PS-3, comune Alessandria, categoria A/4, classe 1, consistenza 4, superficie 70, rendita € € 119,82Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014 Pratica n.AL0263103 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati (n. 118606.1/2014) VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 11/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario VARIAZIONE del 29/04/1987 in atti dal 11/03/1995 FUS. (n.1094.2/1987) con soppressione originari subalterni 6 et 14.-Confini: cortile condominiale, vano scala condominiale, cortile condominiale ed altra u.i. proprietà OMISSIS o aventi causa. Si precisa che non risultano costituiti beni comuni non censibili.**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale in atti dal 29/04/1987 senza successivi aggiornamenti risulta: non riportata la tramezzatura interna costituente bagno, corridoio e camera al piano terreno, non indicato tamponamento porta di accesso camera lato scala; non indicata la scala di collegamento interna ai vani cantina sottostanti a loro volta modificati con chiusura apertura lato corridoio condominiale. L'attuale vano cucina appare inoltre realizzato comprendendo 2 w.c. con accesso esterno che con riferimento alla planimetria catastale ed all'atto Gabey del 30/04/1987 paiono non compresi nella proprietà pignorata.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni
docfa: € 1.000,00**Oneri Totali: € 1.000,00**

Note: Nella porzione di cortile assegnata ad uso esclusivo dell'u.i. pignorata di circa 35 mq (vedi allegato grafico all'atto Gabey del 29/04/1987) risulta edificata copertura imbullonata. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che dalla documentazione presa in esame (planimetrie catastali, atti di provenienza, progetti in archivio comunale e contatti con amministratori condominiali attuali e precedenti) non risulta chiarito

in modo inequivocabile se i 2 servizi igienici con accesso da androne condominiale, ora compresi nell'attuale cucina, fossero di proprietà comune o esclusiva dell'u.i. pignorata.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'ATTUALE CONSISTENZA DELL'ALLOGGIO AL PIANO TERRENO PARE ECCEDERE IL PERIMETRO ORIGINARIO DEL SUBALTERNO 44. NEL CORSO DEL TEMPO SUCCESSIVI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PRIVI DI AUTORIZZAZIONE (SALVO ART.26 DEL 1989 ALLEGATO) HANNO ANNESSO N.2 W.C. POSTI NEL PASSAGGIO CONDOMINIALE COPERTO, LA LORO ORIGINARIA SUPERFICIE FA ORA PARTE DELLA CUCINA ESISTENTE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/ trascritto a Alessandria in data 10/01/2025 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 10/10/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.773,44; Importo capitale: € 30.386,72.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 12/02/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 130.000; Note: Ipoteca originariamente iscritta a favore Banca Carige spa - cassa di risparmio Genova e imperia, con successiva cessione del credito ad AMCO in data 15/11/2019.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo avviso accertamento in data 04/09/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 99.701,56; Importo capitale: € 199.403,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 450. **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:
Millesimi di proprietà: 38,8
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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/02/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: opere interne

Presentazione in data 04/05/1989 al n. di prot. 2775

NOTE: Abitazione entrostante fabbricato condominiale edificato ante '67 come riportato in atto di acquisto Notaio Alfonso Carbone del 07/02/2007 e precedenti.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla planimetria presentata con art. 26 L.28/02/1985 n.47 in data 04/05/1989 risulta realizzata diversa tramezzatura in piano terreno con formazione camera e corridoio oltre a realizzazione di scala interna di diverso sviluppo. Principalmente appare ampliato l'attuale vano ad uso cucina comprendente anche i 2 w.c. con accesso esterno adiacenti, i quali pare risultassero esterni alla proprietà (con riferimento agli atti precedenti ed alla planimetria catastale in atti). Non risultano pratiche per la realizzazione di porticato antistante nel cortile ad uso esclusivo non compreso nella proprietà.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

pratica edilizia: € 3.000,00

sanzione: € 1.032,00

Oneri Totali: € 4.032,00

Note: Non si può escludere la necessità di ripristino delle murature perimetrali riportate nella planimetria catastale del 1987 ed eventuali maggiori sanzioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che dalla documentazione presa in esame (planimetrie catastali, atti di provenienza, progetti in archivio comunale e contatti con amministratori condominiali attuali e precedenti) non risulta chiarito in modo inequivocabile se i 2 servizi igienici con accesso da androne condominiale, ora compresi nell'attuale cucina, fossero di proprietà comune o esclusiva dell'u.i. pignorata.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000
Zona omogenea:	area residenziale della città di seconda classe
Norme tecniche di attuazione:	art.35 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si precisa che dalla documentazione presa in esame (planimetrie catastali, atti di provenienza, progetti in archivio comunale e contatti con amministratori condominiali attuali e precedenti) non risulta chiarito in modo inequivocabile se i 2 servizi igienici con accesso da androne condominiale, ora compresi nell'attuale cucina, fossero di proprietà comune o esclusiva dell'u.i. pignorata.

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

Alloggio in piano terreno composto di: ingresso su soggiorno, cucina (con ampliamento non autorizzato), vano di superficie inferiore a 9 mq, ripostiglio, bagno e disimpegno; collegato con scala interna al piano interrato comprendente disimpegno e n.2 vani accessori rifiniti al civile attualmente ad uso camera ma formalmente non abitabili. Sono inoltre presenti n.2 porzioni di solaio in piano 3° sottotetto non

individuabili in quanto il recente rifacimento del manto di copertura ha eliminato le tramezze divisorie riportate nella scheda catastale del 1987 (unica esistente). Le finiture interne sono recenti, dichiarate risalente al 2006/2007 dall'esecutata ma con intervento privo di progetto a riscontro di tale data. Pavimentazione e rivestimenti in ceramica di vari formati, rivestimento scala in granito di Baveno, serramenti esterni in pvc effetto legno con persiane in alluminio, porte interne in legno massello, controsoffittatura in cartongesso con faretti. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano posta in vano interno a scomparsa nel locale ingresso, radiatori in ghisa. L'accesso all'alloggio avviene dal cortile interno condominiale dotato di accesso carraio dal c.n.29 di via Mario Maggioli, l'alloggio risulta pertanto arretrato rispetto alla viabilità principale.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: T-1PS-3

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: inizio anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29 di via Mario Maggioli; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 in piano interrato, H.m. 3,06 in piano terreno

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 + sottotetto e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di tarda epoca, non oggetto di recenti interventi di ristrutturazione e dotato di ampio cortile ad uso posteggio indiviso. Antistante al bene pignorato, in piano terreno, risulta porzione di cortile di metri 5 x 7,85 assegnato ad uso esclusivo al subalterno pignorato (rif. atto Gabey 1987) entro al quale risulta edificata tetto in legno imbullonata ad uso pertinenziale dell'alloggio. Detto sedime non risulta però compreso nel pignoramento.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a metano con radiatori
Stato impianto	attiva
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla planimetria catastale, verificata con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	70,00	1,00	70,00
vani accessori piano interrato	superf. interna netta	23,00	0,35	8,05
vani di solaio	superf. esterna lorda	44,00	0,05	2,20
		137,00		80,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; Ufficio tecnico di Alessandria; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate 1° semestre 2024..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.175,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	70,00	€ 700,00	€ 49.000,00
vani accessori piano interrato	8,05	€ 700,00	€ 5.635,00
vani di solaio	2,20	€ 700,00	€ 1.540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.175,00
Valore Finale			€ 56.175,00
Valore corpo			€ 56.175,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.175,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.175,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	80,25	€ 56.175,00	€ 56.175,00

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%)	€ 8.426,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.032,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.716,75
---	--------------------

Data generazione:
16-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini