



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **83/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice dell' Esecuzione : **Dott. Michele DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ALLOGGIO PO-
STO AL DECIMO PIANO +
CANTINA



Esperto alla stima: Geom. Diego Zaio
Codice fiscale: ZAIDGI68S03A182T
Studio in: Corso Carlo Marx 192d - Alessandria
Email: geom.zaio@libero.it
Pec: diego.zaio@geopec.it



1. Dati Catastali

Bene: Viale Tivoli, 12 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO POSTO AL DECIMO PIANO + CANTINA

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

PROPRIETÀ-

RIO PER 1/1, foglio 118, particella 886, subalterno 66, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIALE TIVOLI, 12, piano 10, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 4,5 VANI, superficie 77, rendita € 488,05

2. Stato di possesso

Bene: Viale Tivoli, 12 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO POSTO AL DECIMO PIANO + CANTINA

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Tivoli, 12 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO POSTO AL DECIMO PIANO + CANTINA

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Tivoli, 12 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO POSTO AL DECIMO PIANO + CANTINA

Corpo: A

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A., AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, BANCA POPOLARE DI BERGAMO-CREDITO VARESINO S.C.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Viale Tivoli, 12 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO POSTO AL DECIMO PIANO + CANTINA

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Viale Tivoli, 12 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO POSTO AL DECIMO PIANO + CANTINA

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Tivoli, 12 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO POSTO AL DECIMO PIANO + CANTINA

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Tivoli, 12 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO POSTO AL DECIMO PIANO + CANTINA

Valore complessivo intero: 55.368,00 €

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Viale Tivoli, 12

Lotto: 001 - ALLOGGIO POSTO AL DECIMO PIANO + CANTINA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione : 23-02-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Tivoli, 12**

Note: E' COMPRESA NEL LOTTO DI VENDITA ANCHE LA CANTINA CON CATEGORIA C/2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** [REDACTED]

PROPRIETARIO PER 1/1, foglio 118, particella 886, subalterno 66, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIALE TIVOLI, 12, piano 10, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 4,5 VANI, superficie 77, rendita € 488,05

Derivante da: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA.Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,20

Confini: -A NORD - OVEST : VIALE TIVOLI; -A SUD - EST : VIA D' ANGENTES; -A NORD - EST : ALTRO SUBALTERNO STESSO MAPPALE; -A SUD - OVEST : MAPPALE 1522.

Note: SI PRECISA CHE IL SUBALTERNO ORIGINARIO PIGNORATO 45 E' STATO SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUBALTERNI 66 (ABITAZIONE) E 67 (LOCALE DI DEPOSITO = CANTINA) CON DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE N° AL0068909 DEL 29.09.22, REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, CHE HA REGOLARIZZATO LA SITUAZIONE PREESISTENTE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale:

Note: SI PRECISA CHE LA REGOLARITA' CATASTALE E' STATA RIPRISTINATA DIRETTAMENTE DAL SOTTOSCRITTO C.T.U. CON LA PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE N° AL0068909 DEL 29.09.22 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E DIVISIONE, CON LA RELATIVA SOPPRESSIONE DEL SUBALTERNO PIGNORATO 45 E LA CREAZIONE DEI DUE NUOVI SUBALTERNI 66 (ABITAZIONE) E 67 (LOCALE DI DEPOSITO = CANTINA).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** CENTRO DI ALESSANDRIA 1 KM..**Attrazioni paesaggistiche:** COLLINE DEL MONFERRATO 10 KM..**Attrazioni storiche:** FORTE ACQUI 1 KM..**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 27/11/2019 ai nn. 1949/119; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 28/11/2019 ai nn. 9022/1050; Importo ipoteca: € 149848,82; Importo capitale: € 74924,41.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO-CREDITO VARESE S.C.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: RINNOVAZIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA in data 09/03/2001 ai nn. 92094; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 10/03/2021 ai nn. 1833/184; Importo ipoteca: € 296000; Importo capitale: € 148000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 17/02/2022 ai nn. 2155/122; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 18/02/2022 ai nn. 1248/155; Importo ipoteca: € 129275,32; Importo capitale: € 64637,66.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 04/03/2022 ai nn. 895 iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 13/06/2022 ai nn. 5005/3703.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 800 €

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800 €.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: SPESE STRAORDINARIE: 4.649,00 €

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

-SPESE NON PAGATE :

-SPESE CONDOMINIALI GESTIONE 2023/2024 : 806,73 €;

-SPESE CONDOMINIALI GESTIONE 2024/2025 : 820,36 €.

Millesimi di proprietà: 18,20

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: [REDACTED]

[REDACTED] dal 09/03/2001 al 22/10/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, in data 09/03/2001, ai nn. 92093; trascritto a ALESSANDRIA, in data 15/03/2001, ai nn. 2121/1453.

Note: -ACQUISTO EFFETTUATO DALLA [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. GIUSEPPE MUSSA DI ALESSANDRIA, in data 22/10/2003, ai nn. 104750/25604; trascritto a ALESSANDRIA, in data 30/10/2003, ai nn. 9408/6231.

Note: -ACQUISTO EFFETTUATO DALLA [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N° 160 DEL 13.06.51

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE CASA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/05/1951 al n. di prot. --

Rilascio in data 13/06/1951 al n. di prot. 160

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N° 516 DEL 22.12.54

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/12/1954 al n. di prot. --
Rilascio in data 22/12/1954 al n. di prot. 516

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N° 101 DEL 09.04.58
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: SOPRAELEVAZIONE CASA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/03/1958 al n. di prot. --
Rilascio in data 09/04/1958 al n. di prot. 101

Numero pratica: PERMESSO EDILIZIO DEL 02.11.61
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: DEMOLIZIONE DI FABBRICATO
Oggetto: DEMOLIZIONE FABBRICATO
Presentazione in data 26/10/1961 al n. di prot. --
Rilascio in data 02/11/1961 al n. di prot. 18659

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N° 376 DEL 19.10.61
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/09/1961 al n. di prot. --
Rilascio in data 19/10/1961 al n. di prot. 376

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N° 222 DEL 28.11.63
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: VARIANTI COSTRUZIONE FABBRICATO
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/10/1963 al n. di prot. --
Rilascio in data 28/11/1963 al n. di prot. 222

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. A LAVORI ESEGUITI IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: ESATTA TRAMEZZATURA INTERNA.

SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

PROGETTO: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 18 MARZO 1996, N. 47/7002.
Zona omogenea:	AREE RESIDENZIALI DELLA CITTA' DI 2^ CLASSE.
Norme tecniche di attuazione:	-ART. 35 DELLE N.T.A.
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:	3,00 MC. / MQ.
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25,00 ML.
Volume massimo ammesso:	IN FUNZIONE DELL' AMPIEZZA DEL TERRENO.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

-ALLOGGIO IN INTERESSANTE CONDOMINIO POSTO IN POSIZIONE STRATEGICA ALL' INGRESSO DEL QUARTIERE CRISTO, IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNA; L' UNITA' IMMOBILIARE SI TROVA AL DECIMO PIANO CON ASCENSORE ED E' FORMATO DA UN INGRESSO, UNA CUCINA, UNA SALA, UNA CAMERA DA LETTO, UN BAGNO, UN RIPOSTIGLIO, DUE BALCONI (UNO SU VIALE TIVOLI E UNO NELLA PARTE POSTERIORE) E UNA CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO. SI PRECISA CHE SONO PRESENTI SEGNI DI UNA PREESISTENTE INFILTRAZIONE D' ACQUA DALLA SOLETTA DEL SOTTOTETTO ALL' INTERNO DELLE STANZE BAGNO E CAMERA DA LETTO, CON CONSEGUENTE FORMAZIONE DI MUFFE; E' NECESSARIO QUINDI SISTEMARE LE PARTI INTERNE DELL' ALLOGGIO IN QUEI PUNTI, ANCHE SE LE INFILTRAZIONI SEMBRA POSSANO ESSERE STATE ELIMINATE.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 81,00

E' posto al piano: DECIMO (+CANTINA AL PIANO INTERRATO).

L'edificio è stato costruito nel: 1961

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 M.

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 11 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

-FABBRICATO CONDOMINIALE IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DELLE PARTI COMUNI E DELLE FACCIATE;
 -ALLOGGIO PIGNORATO IN DISCRETE CONDIZIONI INTERNE MA CON I SEGNI DI DUE PREGRESSE INFILTRAZIONI D' ACQUA CHE DEVONO ESSERE ELIMINATI CON RISANAMENTO DEL FONDO E NUOVA TINTEGGIATURA.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	NORMALE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- SUPERFICIE LORDA ABITATIVA = 78,16 MQ.;
- BALCONI : 6,20 MQ. X 30% = 1,86 MQ.;
- CANTINA : 5,92 MQ. X 25% = 1,48 MQ.;
- TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 81,50 MQ.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ALLOGGIO DI ABITAZIONE + CANTINA	sup lorda di pavimento	81,50	1,00	81,50
		81,50		81,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze

A

1. Cantina

Posto al piano INTERRATO

Composto da UN LOCALE

Sviluppa una superficie complessiva di 5,92 mq.

Destinazione urbanistica: CANTINA

Valore a corpo: € 0

Note: -VIENE INDICATO IL VALORE 0 PERCHE' LO STESSO E' GIA' STATO INSERITO IN QUELLO DEL FABBRICATO DI ABITAZIONE;

-DATI CATASTALI DELLA SOLA CANTINA :

-FOGLIO 118 MAPPALE 886 SUBALTERNO 67.

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

PER LA VALUTAZIONE DEL BENE SI E' UTILIZZATO IL CRITERIO DELLA STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA, BASATA SULLA COMPETENZA DELL' ESPERTO STIMATORE NOMINATO BILAN-

CIATA CON I VALORI OGGETTIVI DI COMPRAVENDITE DI BENI CON LE STESS CARATTERISTICHE E DELLA STESSA ZONA.

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 - QUARTIERE CRISTO.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 - 800 €/MQ. PER ABITAZIONI SIMILI.;

Altre fonti di informazione: ATTI DI COMPRAVENDITA.

8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 59.495,00.

-STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ALLOGGIO DI ABITAZIONE + CANTINA	81,50	€ 730,00	€ 59.495,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valore corpo	€ 59.495,00
Valore Pertinenze	€ 59.495,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.495,00
	€ 59.495,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	81,50	€ 59.495,00	€ 59.495,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.627,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: BENE DA VENDERE IN CORPO UNICO (ALLOGGIO + CANTINA).

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.368,00



8.6 Regime fiscale della vendita

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 83 / 2022



LIBERO.

Data generazione:
11-04-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Diego Zaio



Pag. 12
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

