



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **282/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ALLOGGIO al P.T.
+ 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



ASTE GIUDIZIARIE® SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: Via Bruno Buozzi, 9 - Quartiere Pista - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO al P.T. + CANTINA

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- PROPRIETAR-IO per 1/1 in REGIME di SEPARAZIONE dei BENI, foglio 118, particella 1146, subalterno 180, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA BRUNO BUOZZI, 9, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2^, consistenza 7,5 VANI, superficie 112, rendita€ 813,42



2. Stato di possesso

Bene: Via Bruno Buozzi, 9 - Quartiere Pista - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO al P.T. + CANTINA

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bruno Buozzi, 9 - Quartiere Pista - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO al P.T. + CANTINA

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bruno Buozzi, 9 - Quartiere Pista - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO al P.T. + CANTINA

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: Via Bruno Buozzi, 9 - Quartiere Pista - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO al P.T. + CANTINA

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali



Beni: Via Bruno Buozzi, 9 - Quartiere Pista - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO al P.T. + CANTINA

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bruno Buozzi, 9 - Quartiere Pista - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO al P.T. + CANTINA

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Bruno Buozzi, 9 - Quartiere Pista - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - ALLOGGIO al P.T. + CANTINA

Valore complessivo intero: 511,00

Lotto: 001 - ALLOGGIO al P.T. + CANTINA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 16-10-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Pista, Via Bruno Buozzi, 9

Note: FABBRICATO FORMATO DA ALLOGGIO AL PIANO TERRENO + CANTINA (LOCALE DI DEPOSITO - CATEGORIA CATASTALE : C/2) AL PIANO INTERRATO.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -J # PROPRIETARIO per 1/1 in REGIME di SEPARAZIONE dei BENI, foglio 118, particella 1146, subal-terno 180, scheda catastale SI' - REDATTA DAL SOTTOSCRITTO, indirizzo VIA BRUNO BUOZZI, 9, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 7,5 VANI, superficie 112, rendita € 813,42

Derivante da: TABELLA MILLESIMALE (COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE STEFANO FOGLINO IN DATA 20.12.24)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10,61

Confini: -A NORD : VIA BRUNO BUOZZI; -A SUD : CORTILE CONDOMINIALE; -A EST : ALTRI SUB-ALTERNI DELLO STESSO MAPPALE 1146; -A OVEST : RAMPA DI DISCESA DELLE AUTORIMESSE.

Note: SI PRECISA CHE L' INIZIALE SUBALTERNO PIGNORATO 86 E' STATO SOPPRESSO DALLA PRATICA CATASTALE REDATTA DAL SOTTOSCRITTO PER REGOLARIZZARE LA PIANTINA CATASTALE E CHE LO STESSO SUBALTERNO HA POI GENERATO I DUE NUOVI SUBALTERNI 180 (ABTAZIONE) E 181 (LOCALE DI DEPOSITO), CHE DEVONO ESSERE ENTRAMBI VENDUTI E INSERITI ALL' INTERNO DEL FUTURO DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: LA REGOLARITA' CATASTALE E' STATA GARANTITA DALLA VARIAZIONE CATASTALE REDATTA DAL SOTTOSCRITTO N° AL0002554, APPROVATA DALL' AGENZIA DEL TERRITORIO DI ALESSANDRIA IN DATA 17.01.25.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro del Comune di Alessandria a 1,5 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Monferrato 10 Km..

Attrazioni storiche: Cittadella 3 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 volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 17/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 30/10/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1350 € SPESE CONDOMINIALI + CIRCA 2.500 € DI RISCALDAMENTO.

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: LDI 10605,57 €.

Millesimi di proprietà: 10,61

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 dal 29/09/1980 al 16/11/2006 . 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.

Note: -ACQUISTO FATTO IN COMUNIONE DEI BENI CON IL CONIUGE SIG.RA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/02/1983 al 16/11/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, MANCA ACCETTAZIONE DELL' EREDITA'; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/2006 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.

Note: -ACQUISTATO DALLA SIG.RA

Continuità delle trascrizioni: No

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PROT. N° 2831

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE DI FABBRICATO

Oggetto: DEMOLIZIONE FABBRICATO

Presentazione in data 14/07/1967 al n. di prot. 2831

Rilascio in data 18/07/1967 al n. di prot.

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA N° 189 DEL 07.08.67

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/08/1967 al n. di prot. 189

Abitabilità/agibilità in data 15/02/1970 al n. di prot.

Numero pratica: PROT. N° 019001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ALLACCIAMENTO FOGNATURA COMUNALE

Oggetto: ALLACCIAMENTO FOGNATURA

Presentazione in data 28/10/1968 al n. di prot. 019001

Rilascio in data 18/11/1968 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SONO PRESENTI ALCUNE IRREGOLARITA' EDILIZIE: 1) REALIZZAZIONE DI VERANDA A CHIUSURA DI UN BALCONE COLLEGATO CON LOCALE CUCINA; 2) REALIZZAZIONE DI VERANDA A CHIUSURA DI UN BALCONE COLLEGATO CON CAMERA; 3) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PER MEZZO DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DI TRAMEZZE INTERNE; 4) TRASFORMAZIONE DI RIPOSTIGLIO IN LOCALE SERVIZI IGIENICI.

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

Descrizione delle opere da sanare: ATTENZIONE: -LE DUE VERANDE, ESSENDO CHIUSE, FANNO CUBATURA; NON ESSENDOCI ALTRA CUBATURA A DISPOSIZIONE, LE DUE VERANDE STESE NON POSSONO ESSERE SANATE E DEVONO ESSERE SMONTATE PER RIPRISTINARE I DUE BALCONI PREESISTENTI. LA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E LA TRASFORMAZIONE DA RIPOSTIGLIO A BAGNO POSSONO ESSERE SANATE CON IL PAGAMENTO DI UNA SANZIONE DI 1.052 €, MA IL BAGNO DEVE ESSERE DOTATO DI VENTILAZIONE FORZATA ELETTRICA PER ASPIRAZIONE ESSENDO CIECO.

SANZIONE PER ABUSI EDILIZI: € 1.052,00

PROGETTO IN SANATORIA: € 1.500,00

Oneri Totali: € **2.552,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	ARTICOLO 35 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
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 M.
Volume massimo ammesso:	A SECONDA 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**

IMMOBILE FORMATO DA UN ALLOGGIO AL PIANO TERRENO DI UN PIU' AMPIO EDIFICIO CONDOMINIALE A SETTE PIANI FUORI TERRA E DUE ENTRO TERRA, DI ELEGANTE COSTRUZIONE, E DA UNA CANTINA (LOCALE DI DEPOSITO) SITUATA AL PIANO INTERRATO. L' ALLOGGIO DI ABITAZIONE E' COSTITUITO DA UN DISIMPEGNO D' ENTRATA, SU CUI SI APRONO UNA CUCINA CON RELATIVA VERANDA CHIUSA, UNA SALA CON BALCONE E UN ALTRO DISIMPEGNO DA CUI SI ACCEDERE AD UNA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE, AD UN' ALTRA CAMERA DOTATA DI VERANDA CHIUSA, A UN SERVIZIO IGIENICO CON ANTI-BAGNO E AD UN ALTRO SERVIZIO IGIENICO. SI SEGNALE PERO' CHE SIA LE DUE VERANDE CHIUSE, CHE PRIMA ERANO SEMPLICI BALCONI, CHE IL SECONDO BAGNO SONO IN REALTA' ABUSIVI, CREATI DALLO STESSO DEBITORE. LA MANUTENZIONE GLOBALE DELL' ALLOGGIO E' DISCRETA, ANCHE SE LE RIFINITURE SONO UN PO' DATATE.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

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

L'edificio è stato costruito nel: 1967/1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,99 M.

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: ALLOGGIO IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.

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

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
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
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

-ALLOGGIO DI ABITAZIONE: -SUPERFICIE LORDA ABITATIVA = 97,10 MQ.; -BALCONI (LE VERANDE VENGONO CONTABILIZZATE COME BALCONI IN QUANTO ABUSIVE): 13,36 MQ. X x 30% = 4,01 mq.; - SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 101,11 MQ. -CANTINA (LOCALE DI DEPOSITO) : -SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = 10,21 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ALLOGGIO DI ABITA-	sup lorda di pavi-	101,00	1,00	101,00

ZIONE	mento			
CANTINA (LOCALE DI DEPOSITO)	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
		111,00		111,00

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 10,21 MQ. mq

Destinazione urbanistica: LOCALE DI DEPOSITO

Valore a corpo: € 3063

Note: LOCALE DI DEPOSITO - FOGLIO 118 MAPPALE 1146 SUBALTERNO 181 - ZONA CENSUARIA: 1^ - CATEGORIA: C/2 - CLASSE: 5^ - CONSISTENZA: 8 MQ. - SUPERFICIE CATASTALE: 10 - RENDITA CATASTALE: 14,87 €

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

Il criterio di stima utilizzato per valutare gli immobili caduti nella presente Esecuzione Immobiliare è stato quello della stima sintetica a vista comparativa, basata sull' esperienza in campo immobiliare dello scrivente Esperto Stimatore, bilanciata con i dati oggettivi contenuti all' interno di atti notarili di compravendita di immobili simili, con le stesse caratteristiche e nella 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;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): -ALLOGGI di ABITAZIONE : 500 - 600 €/MQ.;

-CANTINE (LOCALI di DEPOSITO) : 300 €/MQ.;

Altre fonti di informazione: ATTI NOTARILI di COMPRAVENDITA..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 61,20.

-STIMA SINTETICA A VISTA COMPARATIVA.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ALLOGGIO DI ABITAZIONE	101,00	€ 575,00	€ 58.075,00
CANTINA (LOCALE DI DEPOSITO)	10,00	€ 300,00	€ 3.000,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 61,20
Valore corpo	€ 58.138,00
Valore Pertinenze	€ 3.063,00
Valore complessivo intero	€ 61.201,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.201,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	111,00	€ 61.201,00	€ 61.201,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.552,00

Giudizio di comoda divisibilità: BENI DA VENDERE IN UNICO CORPO.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.649,00
---	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita

LIBERO

Data generazione:
23-01-2025L'Esperto alla stima
Geom. Diego Zaio