

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. 332/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/10/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. BIANCO ELISABETTA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**INTEGRAZIONE**

**Esperto alla stima:** GEOM. SABBieti DOMENICO  
**Codice fiscale:** SBBDDNC50D19F205Z  
**Studio in:** VIA FRESCONDINO N. 109  
15046 S. SALVATORE M.TO  
**Email:** GEOM\_SABBieti@LIBERO.IT  
**Pec:** DOMENICO.SABBieti@GEOPEC.IT



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** VIA MARIA BENSI 120**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 BOX AUTO**Categoria:** RESIDENZIALE**Dati Catastali:** COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

-NCEU FG 109 PART.LLA 320 SUB 5 E 320 SUB 83, STRADA CASALCERMELLI (ORA VIA MARIA BENSI N. 120), Piano 1-S1, CATEGORIA A/2, CLASSE 2, CONSISTENZA 5 VANI (SUP. CIE CATASTALE 83 mq-77 mq), RENDITA CATASTALE € 542,28

-NCEU FG 109 PART.LLA 320 SUB 83, VIA MARIA BENSI N. 120, Piano S1, CATEGORIA C/6, CLASSE 7, CONSISTENZA 12 mq (SUP. CIE CATASTALE 11 mq), RENDITA CATASTALE € 54,54

**2. Stato di possesso****Bene:** VIA MARIA BENSI N. 120 (EX STRADA CASALCERMELLI)**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE e n. 1 BOX AUTO**LIBERO:** OCCUPATA DAL DEBITORE**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** VIA MARIA BENSI N. 120 (EX STRADA CASALCERMELLI)**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 BOX AUTO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** VIA MARIA BENSI N. 120 (EX STRADA CASALCERMELLI)**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 BOX AUTO**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA IFIS SPA (SOLO BOX) – [REDACTED]**5. Comproprietari****Bene:** VIA MARIA BENSI N. 120 (EX STRADA CASALCERMELLI)**Lotto:** 001**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 BOX AUTO**Comproprietari:** NESSUNO

6. **Misure Penali**  
**Bene:** VIA MARIA BENSI N. 120 (EX STRADA CASALCERMELLI)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. BOX AUTO  
**Misure Penali:** NO
7. **Continuità delle trascrizioni**  
**Bene:** VIA MARIA BENSI N. 120 (EX STRADA CASALCERMELLI)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 BOX AUTO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI
8. **Prezzo**  
**Bene:** VIA MARIA BENSI N. 120 (EX STRADA CASALCERMELLI)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 BOX AUTO  
**Prezzo da LIBERO :** € 60.000/00 (quota di 1/1)



Beni in ALESSANDRIA (AL)  
Località/Frazione  
VIA MARIA BENSI N. 120 (EX STRADA CASALCERMELLI)

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? : SI

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** N. 1 ABITAZIONE E BOX AUTO

**ABITAZIONE e BOX AUTO siti in** ALESSANDRIA (AL) 15121 VIA MARIA BENSI N. 120 (EX STRADA CASALCERMELLI)

Note: Il bene è posto nel P.R.G. del Comune di ALESSANDRIA in Zona SEMIPERIFERICA COMMERCIALE-RESIDENZIALE (QUARTIERE CRISTO), con dotazione di tutti i servizi.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 – OMISSIS proprietario per 1/1, nato a N

Cod. Fiscale:

Residenza: VIA MARIA BENSI N. 120 – 15121 ALESSANDRIA

Note: Comproprietà parti comuni

**Identificato al catasto Fabbricati:** BENI COMUNI NON CENSIBILI (SCALE,CORTILE ETC)

Intestazione:

-OMISSIS proprietario per 1/1, nato f

Cod. Fiscale

Residenza: VIA MARIA BENSI N. 120 – 15121 ALESSANDRIA

Foglio 109, particella 320 SUB 5, indirizzo STRADA CASALCERMELLI (ORA VIA MARIA BENSI N. 120), piano 1-S1, comune ALESSANDRIA categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 83/77 mq, rendita € 542,28

Foglio 109, particella 320 SUB 83, indirizzo VIA MARIA BENSI N. 120, piano T, comune ALESSANDRIA categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, (superficie 13 mq), rendita € 54,54

Derivante da:

-COMPRAVENDITA IN DATA 06/05/2010 REP. 53463/13429 DEL NOTAIO CARBONE ALFONSO (ALESSANDRIA) TRASCRIITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 10/05/2010 AI N. 3722/2414

Confini: ABITAZIONE

nord - ALTRA U.I.

est - VUOTO CORTILE COMUNE (BCNC)

Sud - ALTRA U.I.

ovest - VUOTO SU ALTRA U.I.



Confini: BOX AUTO

nord - ALTRA U.I.  
 est - TERRAPIENO  
 Sud - ALTRA U.I.  
 ovest - AREA DI MANOVRA (BCNC).

Conformità catastale:

**Irregolarità:** Durante il sopralluogo eseguito non sono state riscontrate alcune difformità nella disposizione interna dell'abitazione.

La cronistoria delle variazioni catastali è regolare.

**OCCORRE ISTANZA DI RETTIFICA PER CAMBIO TOPONOMASTICA FG 109 PART.LLA 320 SUB 5 (VIA MARIA BENSI 120 EX STRADA CASALACEMERLLI) E MODIFICA PIANO, INDICATO CATASTALMENTE COME PIANO PRIMO MA TRATTASI DEL PIANO SECONDO.**

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

L'abitazione è posta al piano secondo e cantina al S1 di un fabbricato condominiale, nella zona semi periferica del Comune di Alessandria composto da abitazioni e box auto.

**Caratteristiche zona:** commerciale - residenziale

**Area urbanistica:** commerciale-residenziale

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbane

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** strada pubblica

**Servizi offerti dalla zona:** caratteristici di una normale cittadina.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**LIBERO**

Note: ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (08/06/2023) in assenza del proprietario, intervenuto il fratello

## 4.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Identificativo corpo:** N. 1 ABITAZIONE E N. 1 BOX AUTO

- Trascrizione pregiudizievole:
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE



TRASCRIZIONE CONTRO , **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**; a favore di **CONDOMINIO GLORIA** contro **OMISSIS** trascritto **ALESSANDRIA** in data **29/12/2022** ai n. **10910/8102**; rogante Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**, Repertorio n. **5647 DEL 14/12/2022**.

- **ISCRIZIONI CONTRO**
- **IPOTECA VOLONTARIA**, concessione a garanzia di mutuo; a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA** contro **OMISSIS** , iscritto a **ALESSANDRIA** in data **10/05/2010** ai n. **3723/813**; rogante Notaio **CARBONE ALFONSO (ALESSANDRIA)**, Repertorio **53464/13430** del **06/05/2010** per un importo di € **150.000/00** (capitale € **75.000/00**)( gravante sugli immobili )
- 
- **IPOTECA GIUDIZIALE, DECRETO INGIUNTIVO**; a favore di **BANCA IFIS SPA** contro **OMISSIS** , iscritto a **ALESSANDRIA** in data **02/09/2019** ai n. **6393/744**; rogante pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**, Repertorio **216 del 08/02/2017** per un importo di € **24.735/02** (capitale € **24.049/52** SPESE € **685/50**)( gravante sull'immobile **FG 109 PART.LLA 320 SUB 83 BOX**)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: **INSOLVENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON PERVENUTE**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

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

Millesimi di proprietà: non pervenuti (vedasi regolamento condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **no**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **nessuno**

Attestazione Prestazione Energetica: **non presente**

Indice di prestazione energetica: **non presente**

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestazione Prestazione Energetica dovrà essere presentata al momento di un eventuale vendita.

Vincoli di prelazione dello Stato ex **D.Lgs. 42/2004**: **nessuno**

Avvertenze ulteriori: **nessuna**

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

Titolare/Proprietario: **OMISSIS** nato in / , proprietario per **1/1** ante ventennio dal **06/05/2010** ad oggi.

-In forza di **COMPRAVENDITA** IN DATA **06/05/2010** REP. **53463/13429** DEL NOTAIO **CARBONE ALFONSO (ALESSANDRIA)** TRASCRITTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI **ALESSANDRIA**



SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA IL 10/05/2010 AI N. 3722/2414, DA  
[REDACTED] PER LA QUOTA  
DI 1/1.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1  
dal 24/08/2009 AL 06/05/2010

-In forza di ATTO DI SCISSIONE IN DATA 24/08/2009 REP. 213168/47296 DEL NOTAIO GABEI  
ROBERTO (ALESSANDRIA) TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA  
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA. IL 01/09/2009 AI N. 6621/4274, DA  
[REDACTED] CON SEDE IN S. SALVATORE  
M.TO PER LA QUOTA DI 1/1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 02/04/2009 AL 24/08/2009

-In forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE IN DATA 02/04/2009 REP.  
212228/46832 DEL NOTAIO GABEI ROBERTO (ALESSANDRIA) TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE  
TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA. IL  
08/04/2009 AI N. 2492/1594, DA [REDACTED] CON SEDE  
IN S. SALVATORE M.TO PER LA QUOTA DI 1/1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1  
dal 17/10/1986 AL 02/04/2009 (FG 109 PART.LLA 320 SUB 5)

-In forza di COMPRAVENDITA IN DATA 17/10/1986 REP. 88654/21468 DEL NOTAIO GABEI  
ROBERTO (ALESSANDRIA) TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA  
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA. IL 14/11/1986 AI N. 6725/4747, DA  
ALBATRO SRL CON SEDE IN ALESSANDRIA PER LA QUOTA DI 1/1, ANTE VENTENNIO  
(CONFERMATO CON ATTO NOTAIO CAGNACCI MASSIMO (CASALE M.TO) IN DATA 29/09/2017  
REP. 28295/12454, TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA SERVIZIO DI  
PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA. IL 10/10/2017 AI N. 6921/4540 DA [REDACTED]  
ANTE VENTENNIO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1  
dal 28/01/1982 AL 02/04/2009 (FG 109 PART.LLA 320 SUB 83)

-In forza di COMPRAVENDITA IN DATA 28/01/1982 REP. 50723/14752 DEL NOTAIO GABEI  
ROBERTO (ALESSANDRIA) TRASCRIPTA AGENZIA ENTRATE TERRITORIO DI ALESSANDRIA  
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA. IL 25/02/1982 AI N.1182/924, DA  
[REDACTED] CON SEDE IN ALESSANDRIA PER LA QUOTA DI 1/1, ANTE  
VENTENNIO

Continuità delle trascrizioni: SI



**7.1 Conformità edilizia:**  
**FABBRICATO COSTRUITO NEL 1981 LICENZA EDILIZIA N. 128 DEL 3/05/1976**

**N. 1 ABITAZIONE E N. 1 BOX AUTO**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. Non si sono riscontrate irregolarità dal 06/05/2010 ad oggi.

AGIBILITA'  
NON REPERITA ANTE 85 (REFERENTE ASL)

**7.2 Conformità urbanistica:**

Conforme alle norme

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: N. 1 ABITAZIONE E BOX

Il bene in oggetto è costituito:

- 1) **ABITAZIONE** al piano secondo e piano primo interrato S1, composta da: n. 1 soggiorno, n. 2 camere, n. 1 cucina, n. 1 bagno e n. 2 balconi ; n. 1 vano cantina al S1.
- 2) **BOX AUTO** al piano primo interrato S1, composto da un vano uso box auto.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 - **OMISSIS** proprietà

Cod. Fiscale: 000000007- Residenza: **VIA MARIA BENSI N. 120 – 15121 ALESSANDRIA (AL)**

Ulteriori informazioni sul debitore: nato in

Note: Comproprietà parti comuni

Superficie complessiva di circa 83 mq /77 mq ABITAZIONE



E' posto al piano secondo e al piano primo interrato S1.  
L'edificio è stato costruito nel: 1981  
Ha un'altezza interna di circa: 3,00 mt

Superficie complessiva di circa 12 mq /13 mq BOX  
E' posto al piano al piano primo interrato S1.  
L'edificio è stato costruito nel: 1981  
Ha un'altezza interna di circa: 2,50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 ed uno interrato a destinazione residenziale.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I locali uso abitazione si presentano in discreto stato di conservazione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

materiale: **legno**  
protezione: **nessuna**  
condizioni: **discreto**

Infissi interni

tipologia: **a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **discreto**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle gres**  
condizioni: **discreto**

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **discreto**  
conformità: **nessuna**

Idrico

tipologia: **acquedotto comunale**  
alimentazione:  
rete di distribuzione: **pubblica**  
condizioni: **NORMALI**  
conformità: **nessuna**

Termico

tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **gas**  
rete di distribuzione: **pubblica**  
diffusori: **radiatori**  
condizioni: **NORMALI**  
conformità: **nessuna**



Destinazione	<b>ABITAZIONE 320 sub 5</b>
Parametro	<b>1</b>
Superficie reale/potenziale	<b>83 mq</b>
Coeff.	<b>1</b>
Superficie equivalente	<b>83 mq</b>
sup reale netta	<b>77 mq</b>

Destinazione	<b>BOX AUTO 320 sub 83</b>
Parametro	<b>1</b>
Superficie reale/potenziale	<b>13 mq</b>
Coeff.	<b>1</b>
Superficie equivalente	<b>12 mq</b>

FABBRICATO IN DICRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

media OMI ( abitazioni € 590-880= € 735 – box auto € 590-880= € 735)

**media mercato immobiliare agenzie € 750**

Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**

Sottocategoria:

**8.1 Criterio di stima:**  
stima sintetica

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia Entrate – Territorio di Alessandria e Valori OMI 02/2022;

Ufficio tecnico comunale di ALESSANDRIA;

Agenzie Immobiliari;

Altre fonti di informazione: Personale esperienza professionale nel settore immobiliare della Provincia in cui opera da oltre quarant'anni.



**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il C.T.U., sulla base della propria esperienza professionale, per esprimere la valutazione relativa all'immobile in oggetto ne ha considerato l'individuazione e conformazione catastale, caratteristiche e stato di conservazione, accessi, valori di mercato per immobili consimili, tenendo conto del giudizio di valenti mediatori della zona e a fronte delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese. Si valuta un prezzo al mq pari alla media delle valutazioni OMI e/o mercato immobiliare in considerazione anche allo stato manutentivo.

*Destinazione*

**1 ABITAZIONE 320 sub 5**

*Superficie Equivalente*

**83,00 mq**

*Valore Unitario*

**€ 735/mq (MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE))**

*Valore Complessivo*

**€ 61.005/00**

Valore corpo

€ 61.005/00

Valore Pertinenze

€ 0/00

Valore complessivo intero

€ 61.005/00

Valore complessivo diritto e quota (1/1)

€ 61.005/00

*Destinazione*

**1 BOX AUTO320 sub 83**

*Superficie Equivalente*

**13,00 mq**

*Valore Unitario*

**€ 735/mq (MEDIA valore OMI e/o valore MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIE))**

*Valore Complessivo*

**€ 9.555/00**

Valore corpo

€ 9.555/00

Valore Pertinenze



Valore complessivo intero	
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	€ 9.555/00
	€ 9.555/00
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 001 :</b>	€ 70.560/00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% per la vendita dell'immobile in virtù del fatto: <b>ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUOTA DI 1/1</b>	€ 59.976/00
Rimborso di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.976/00
Prezzo di vendita in c.t. del lotto nello stato : <b>LIBERO QUOTA DI 1/1</b>	€ 60.000/00

**Allegati**

- 1-Stralcio MAPPA NCT ALESSANDRIA FG 109
- 2- ORTOFOTO
- 3-FOTO
- 4-planimetria abitazione
- 5-planimetria box
- 6A-VISURA STORICA 320.SUB
- 6B-VISURA STORICA 320SUB83
- 7-ELENCO IPOTECHE Conservatoria debitori
- 8A-NOTA PIGNORAMENTO
- 8B-NOTA IPOTECA GIUDIZIALE
- 9-NOTA MUTUO
- 10-NOTA COMPRAVENDITA
- 11A-STRALCIO NOTE CONSERVATORIA [REDACTED]
- 11B- STRALCIO NOTE CONSERVATORIA [REDACTED]
- 12-RICEVUTA INVIO RR PERIZIA DEBITORE
- 13-INVIO PERIZIA AVV.TO PROCEDENTE VIA PEC

Data generazione: 02/09/2023

L'Esperto alla stima

**Geom. SABBieti DOMENICO**