

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

promossa da: **CONDOMINIO GLORIA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **293/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di  
pertinenza e box auto**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Caruso  
**Codice fiscale:** CRSLSN82A13A182J  
**Studio in:** Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131-778518  
**Email:** ing.alessandro.caruso@gmail.com  
**Pec:** alessandro.caruso@ingpec.eu



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Maria Bensi n. 120 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza e box auto**Corpo:** Alloggio di civile abitazione**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]intestatari:

- Sig.ra [REDACTED]  
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 109, particella 320, subalterno 38, indirizzo Via Maria Bensi n. 120, scala D, interno 26, piano S1 - 3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 Vani, superficie Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 74 m<sup>2</sup>, rendita € 596,51

**Corpo:** Box auto**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]intestatari:

- [REDACTED]  
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 109, particella 320, subalterno 76, indirizzo Via Maria Bensi n. 120, piano S1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie 11 mq, rendita € 54,54

**2. Stato di possesso****Bene:** Via Maria Bensi n. 120 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza e box auto**Corpo:** Alloggio di civile abitazione**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Relativamente alla cantina, lo scrivente C.T.U. precisa che nel corso del sopralluogo peritare effettuato alla presenza continuativa della Debitrice Esproprianda e del marito, lo stesso ha dichiarato al C.T.U. di occupare una cantina che non gli appartiene catastalmente mentre quella assegnata all'unità immobiliare attualmente è occupata da un soggetto terzo. In occasione della vendita dell'immobile si dovrà liberare la cantina di pertinenza, occupata senza alcun titolo abilitativo.

**Corpo:** Box auto**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Maria Bensi n. 120 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza e box auto**Corpo:** Alloggio di civile abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo: Box auto**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene: Via Maria Bensi n. 120 - Alessandria (AL) - 15121**

**Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza e box auto**

**Corpo: Alloggio di civile abitazione**

**Creditori Iscritti: CONDOMINIO GLORIA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

**Corpo: Box auto**

**Creditori Iscritti: CONDOMINIO GLORIA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

#### 5. Comproprietari

**Beni: Via Maria Bensi n. 120 - Alessandria (AL) - 15121**

**Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza e box auto**

**Corpo: Alloggio di civile abitazione**

**Comproprietari: Nessuno**

**Corpo: Box auto**

**Comproprietari: Nessuno**

#### 6. Misure Penali

**Beni: Via Maria Bensi n. 120 - Alessandria (AL) - 15121**

**Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza e box auto**

**Corpo: Alloggio di civile abitazione**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: Box auto**

**Misure Penali: NO**

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene: Via Maria Bensi n. 120 - Alessandria (AL) - 15121**

**Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza e box auto**

**Corpo: Alloggio di civile abitazione**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

**Corpo: Box auto**

**Continuità delle trascrizioni: Non specificato**

#### 8. Prezzo

**Bene: Via Maria Bensi n. 120 - Alessandria (AL) - 15121**

**Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina di pertinenza e box auto**

**Valore complessivo intero: 61.500,00**





Il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

**Note:**

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 03/09/2020 Pratica n. AL0048623 in atti dal 03/09/2020 (n. 2078.1/2020);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 11/06/2014 Pratica n. AL0121890 in atti dal 11/06/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 48215.1/2014);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2003 Pratica n. 247049 in atti dal 14/10/2003 (n. 28955.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Note generali: Dalle risultanze emerse nel corso del sopralluogo peritale effettuato in sito, la cantina di proprietà del Debitore risulta occupata da altro soggetto senza alcun titolo abilitativo, pertanto risultante libero agli atti della vendita. Il Debitore attualmente occupa altra cantina non di sua proprietà. La cantina effettiva di proprietà è stata correttamente individuata sia catastalmente che in sito.**

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Maria Bensi n. 120

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano interrato in edificio condominiale elevato a cinque piani f.t., oltre a piano interrato, di costruzione risalente indicativamente agli anni dal 1975 al 1980.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- [REDACTED]  
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

**Catasto Fabbricati:**

- foglio 109, particella 320, subalterno 76, indirizzo Via Maria Bensi 120, piano S1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie 11 mq, rendita € 54,54

**Derivante da:**

- Atto del 01/06/2006 Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 116360 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3384.1/2006 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 15/06/2006

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 1,54

**Confini:**

L'unità immobiliare sita al piano interrato partendo da Nord e procedendo in senso orario confina con:

- terrapieno,
- altra u.i.u.,



- corsia di manovra,
- altra u.i.u.,

Il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

**Note:**

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 03/09/2020 Pratica n. AL0048557 in atti dal 03/09/2020 (n. 12037.1/2020);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 11/06/2014 Pratica n. AL0122107 in atti dal 11/06/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 48374.1/2014);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2003 Pratica n. 247087 in atti dal 14/10/2003 (n. 28993.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto della presente relazione e il relativo vano di pertinenza sono ubicati nella zona Sud della Città di Alessandria, nel quartiere denominato "Cristo".

La zona, posta nelle immediate vicinanze del tratto ferroviario che collega Alessandria con Acqui Terme, è prevalentemente a destinazione residenziale con complessi residenziali multipiano intervallati da fabbricati uni-bifamiliari elevati a pochi piani f.t.

L'ubicazione è sicuramente positiva per la completa urbanizzazione primaria e per il buon livello del contesto edilizio/urbanistico, l'assenza di fonti inquinanti.

Elemento negativo è dato dall'estrema vicinanza della ferrovia con il conseguente rumore dei treni che percorrono la linea (seppur la tratta non è particolarmente trafficata).

Via Maria Bensi è una strada che taglia in senso Nord-Sud il quartiere Cristo, si diparte dalla Strada Casalcermelli che collega direttamente il quartiere Cristo con la tangenziale di Alessandria e con il casello autostradale di Alessandria Sud.

Il centro città è facilmente raggiungibile mediante il cavalcavia di Via Mario Maggioli e dista circa 3 Km.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Acqui Terme, Novi Ligure, Tortona.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato .

**Attrazioni storiche:** Cittadella di Alessandria, Castello di Marengo, Forte Acqui.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Alloggio di civile abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Maria Bensi n. 120.**

Relativamente alla cantina, lo scrivente C.T.U. precisa che nel corso del sopralluogo peritare effettuato alla presenza continuativa della Debitrice Esproprianda e del marito, lo stesso ha dichiarato al C.T.U. di occupare una cantina che non gli appartiene catastalmente mentre quella assegnata all'unità immobiliare attualmente è occupata da un soggetto terzo. In occasione della



vendita dell'immobile si dovrà liberare la cantina di pertinenza, occupata senza alcun titolo abilitativo.

**Identificativo corpo: Box auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Maria Bensi n.120**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

A rogito di NOTAIO MUSSA GIUSEPPE in data 01/06/2006 ai nn. 116361/29545

Iscritto/Trascritto in Alessandria in data 14/06/2006 ai nn. 5470/1223;

Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 96.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di CONDOMINIO GLORIA

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 08/11/2022 ai nn. 5124

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 21/11/2022 ai nn. 9622/7090.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto**

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

**Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Maria Bensi n. 120**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1.685,00 €.**

**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: 16.163,60 €.** Secondo quanto comunicato allo scrivente dal Dott. Bossi, Amministratore Pro Tempore del Condominio "Gloria" di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, le spese condominiali scadute ed insolute ammontano, alla data odierna, a circa 16.163,60 Euro comprensivi di alloggio e box auto.

**Millesimi di proprietà: 24,41**

**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**

**Identificativo corpo: Box auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Maria Bensi n. 120**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 38,37 €.**



**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:** 16.163,60 €. Secondo quanto comunicato allo scrivente dal Dott. Bossi, Amministratore Pro Tempore del Condominio "Gloria" di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, le spese condominiali scadute ed insolute ammontano, alla data odierna, a circa 16.163,60 Euro comprensive di alloggio e box auto.

**Millesimi di proprietà:** 1,54

**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 Precedente:**

- IMMOBILIARE IL FORTE DI PORZIO ALDO & C.S.A.S.

Proprietà 1000/1000 fino al 01/06/2006 **proprietario ante ventennio al 01/06/2006**

In forza di impianto meccanografico.

**Titolare/Proprietario attuale:**

- [REDACTED]

[REDACTED] 29544; registrato a , in data 15/06/2006, ai nn. 3384.1/2006; trascritto a , in data 14/06/2006, ai nn. 5469/3384.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio di civile abitazione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box auto

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Maria Bensi n. 120**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Maria Bensi n. 120**

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 323

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/11/1976 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio di civile abitazione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box auto

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Maria Bensi n. 120**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Maria Bensi n. 120**

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 127

Tipo pratica: Licenza Edilizia





Oggetto: variante

Rilascio in data 03/05/1977 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]** Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con modifiche "ex ufficio" con deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000, n. 36-29308 (pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Piemonte n. 7, 16 febbraio 2000) e s.m.i.
Zona omogenea:	Area residenziale di II Classe. Articolo n. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
Norme tecniche di attuazione:	Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenza; b) servizi sociali e culturali o di interesse generale; c) attrezzature di interesse comune; d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250; e) attrezzature a carattere religioso; f) ristoranti, bar, locali di divertimento; g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel); h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato; i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-



assistenziali anche private;

j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;

k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;

l) case-albergo, pensioni, alberghi;

m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona. In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 3,00 mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml 25,00
- rapporto di copertura non superiore al 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri urbanizzativi dovuti. Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati



	e vincolati. Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.
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 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25,00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di unità immobiliare inserita all'interno di un fabbricato condominiale non si ritiene di dover considerare valida qualunque residuo di cubatura.

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto**

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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale di edificazione tra gli anni 1975 e 1980.

Il fabbricato condominiale fa parte di un complesso di n. 3 edifici condominiali edificati con le medesime caratteristiche costruttive e nello stesso periodo. Dei tre fabbricati quello che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima è il secondo.

L'edificio condominiale è elevato in parte a 5 piani f.t. ed in parte a 6 piani f.t. è adibito completamente a residenziale. Completa l'edificio condominiale un piano interrato adibito completamente a cantine e garage.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova nel primo corpo scale, al terzo piano, lato Nord-Est. Il fabbricato è munito di ascensore che tuttavia non giunge al pianerottolo di accesso all'abitazione, ma si ferma al mezzanino sottostante.

L'appartamento, esposto a due arie, è di superficie commerciale complessiva pari a mq. 78,00 circa oltre a n. 2 balconi di superficie pari a mq. 28,00 circa e cantina al piano interrato di superficie pari a mq. 3,60 circa.

L'unità comprende: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, un bagno e due camere da letto. Fanno parte dell'unità anche due balconi, uno per ogni aria dell'appartamento.

Fa parte dell'unità immobiliare anche un vano cantina posto al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale, di superficie commerciale pari a mq. 3,60, con pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura al rustico, non intonacate, punto luce ad interruzione e portoncino di ingresso in metallo con lucchetto a protezione della stessa cantina.



Relativamente alla cantina, lo scrivente C.T.U. precisa che nel corso del sopralluogo peritale effettuato alla presenza continuativa della Debitrice Esproprianda e del marito, lo stesso ha dichiarato al C.T.U. di occupare una cantina che non gli appartiene catastalmente mentre quella assegnata all'unità immobiliare attualmente è occupata da un soggetto terzo. In occasione della vendita dell'immobile si dovrà liberare la cantina di pertinenza, occupata senza alcun titolo abilitativo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,60**

E' posto al piano: 3° (4° f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1976-1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 120 della civica Via Maria Bensi;  
ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si presenta in normale stato di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: **buone**  
- Note: Pavimenti dei balconi in piastrelle di gres ceramico di piccolo formato (cm. 7,5 x 15) di colore rosso. ringhiera con motivo in ferro verniciata, e in parte costituita da parapetto in c.a. al grezzo.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**  
condizioni: **buone**  
- Note: Cancello condominiale pedonale di accesso.

Infissi esterni materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica**  
condizioni: **buone**  
Note: Le tapparelle sono motorizzate

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Cantina

Infissi interni materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **non rilevata** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: Cantina

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **buone**



Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: portoncino di accesso al vano scala condominiale
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: portoncino caposcala di accesso all'unità immobiliare
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> Note: rivestimento a perimetro completo con piastrelle ceramiche di medie dimensioni fino ad un'altezza pari a cm. 175 circa.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> Note: Rivestimento a perimetro completo con piastrelle ceramiche di medio/piccole dimensioni fino ad un'altezza pari a cm 210 circa.
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto sottotraccia e a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si consiglia tuttavia una revisione dell'impianto prima di riattivare l'impianto.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo



Potenza nominale	25 Kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si consiglia tuttavia una revisione dell'impianto prima di riattivare l'impianto.

**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:**

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie dei balconi è conteggiata in ragione di 1/4;
- la superficie della cantina è conteggiata in ragione di 1/4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	28,00	0,25	7,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	3,60	0,25	0,90
		<b>109,60</b>		<b>85,90</b>

**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: 1/2022

Zona: Alessandria



Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Abitazione civile  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 630  
 Valore di mercato max (€/mq): 910

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Box auto**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale di edificazione tra gli anni 1975 e 1980.

Il fabbricato condominiale fa parte di un complesso di n. 3 edifici condominiali edificati con le medesime caratteristiche costruttive e nello stesso periodo. Dei tre fabbricati quello che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima è il secondo.

L'edificio condominiale è elevato in parte a 5 piani f.t. ed in parte a 6 piani f.t. è adibito completamente a residenziale. Completa l'edificio condominiale un piano interrato adibito completamente a cantine e garage.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si a piano interrato. Il fabbricato è munito di ascensore che tuttavia non giunge al pianerottolo di accesso all'abitazione, ma si ferma al mezzanino soprastante al piano interrato.

Il box auto è di superficie commerciale pari a mq. 12,70 circa.

**1. Quota e tipologia del diritto**

██  
 ██  
 ██

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,70**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1976-1980**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **120 della civica Via Maria Bensi;**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.50**

L'intero fabbricato è composto da n. **7** piani complessivi di cui fuori terra n. **6** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si presenta in normale stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni/porta accesso      tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pareti esterne      materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **non rilevata**  
 rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna      materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Plafoni      materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **buone**



**Impianti:**

Elettrico

tipologia: in apposite canaline di plastica tensione: 220V  
condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto a vista in apposita canalina.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
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
Note ascensori montacarichi	Sbarco dell'ascensore a piano mezzanino sopra il livello di piano.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO	sup lorda di pavimento	12,70	1,00	12,70
		<b>12,70</b>		<b>12,70</b>





**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: 1/2022

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box Auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 880

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

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione dell'immobile;
- lo stato di occupazione/conduzione dello stesso;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura dell'unità immobiliare;
- l'esposizione e la distribuzione interna della stessa;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile, nel caso assente;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Nel caso in oggetto, lo scrivente ritiene di dover considerare come elemento peggiorativo anche l'estrema vicinanza alla ferrovia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

**8.3 Valutazione corpi:****Alloggio di civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



ABITAZIONE	78,00	€ 750,00	€ 58.500,00
BALCONI	7,00	€ 750,00	€ 5.250,00
CANTINA	0,90	€ 750,00	€ 675,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 64.425,00</b>
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 65.000,00</b>
<b>Valore corpo (€ 64.425,00 + € 65.000,00)/2 =</b>			<b>€ 64.712,50</b>
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.712,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.712,50

**Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTO	12,70	€ 600,00	€ 7.620,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 7.620,00</b>
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 7.500,00</b>
<b>Valore corpo (€ 7.620,00 + € 7.500,00)/2=</b>			<b>€ 7.560,00</b>
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.560,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio di civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	85,90	€ 64.712,50	€ 64.712,50
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,70	€ 7.560,00	€ 7.560,00

**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%)	€ 10.840,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.431,63
Arrotondamento (+)	<u>€ 68,37</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 61.500,00</b>
(A corpo e non a misura)	<b>S.e.&amp; o.</b>
Diconsi Euro Sessantunomilacinquecento/00	

Data generazione:  
27-03-2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Alessandro Caruso

