
TRIBUNALE di ALESSANDRIA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **141/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Massimo Mortara
Codice fiscale: MRTMSM64H24A182P
Studio in: Corso Cento Cannoni 106 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131267252
Email: geometramortara@gmail.com
Pec: massimo.mortara@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Montegrappa 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] - proprietà 1/1,

foglio 268, particella 4158, subalterno 36, scheda catastale T218320 , indirizzo VIA MONTE-GRAPPA n.2, piano 2, Comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 86/84, rendita € 488,05

foglio 268, particella 4158, subalterno 37, scheda catastale T218322, indirizzo VIA MONTE-GRAPPA n. 2, piano S1, Comune ALESSANDRIA, categoria C/2, classe 9, consistenza 7, superficie 9, rendita € 24,58

2. Stato di possesso

Bene: Via Montegrappa 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 25/03/2024 per l'importo di euro 4.800 con scadenza annuali (400 €/mensili)

Registrato a ALESSANDRIA il 04/04/2024 ai nn.3T/1850

Tipologia contratto: 1 anno, scadenza 31/03/2025

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montegrappa 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montegrappa 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5 Comproprietari

.

Beni: Via Montegrappa 2 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001**Corpo:** A

Comproprietari:

6. Misure Penali**Beni:** Via Montegrappa 2 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Montegrappa 2 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Montegrappa 2 - Alessandria (AL) - 15121**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** € **82.000,00**

Beni in **Alessandria (AL)**
Via Montegrappa 2

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 14-06-2023

Si segnala che i dati catastali dell'immobile e della pertinenza sono stati modificati mediante la presentazione e l'approvazione della denuncia di variazione catastale del 23/11/2023 Pratica n. AL0088514 in atti dal 23/11/2023; i nuovi dati catastali sono la particella 4158 subalterno 36 e 37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Montegrappa 2

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1,

foglio 268, particella 4158, subalterno 36, scheda catastale T218320, indirizzo VIA MONTEGRAPPA n.2, piano 2, Comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 86/84, rendita € 488,05

Millesimi di proprietà di parti comuni: 53,35

Confini: vuoto su cortile condominiale, vano scala condominiale, appartamento altra proprietà, vuoto su via Solero

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1,

foglio 268, particella 4158, subalterno 37, scheda catastale T218322, indirizzo VIA MONTEGRAPPA n. 2, piano S1, Comune ALESSANDRIA, categoria C/2, classe 9, consistenza 7, superficie 9, rendita € 24,58

Confini: corridoio condominiale, cantina altra proprietà, muro perimetrale su via Solero, cantina altra proprietà

Conformità catastale:

E' stata riscontrata le seguenti irregolarità: **nella lavanderia è stato posizionato un water, ciò determina la conseguenza che il suddetto locale diventi un servizio igienico, per ripristinare lo stato assentito (lavanderia) è necessaria la rimozione del suddetto sanitario**

Regolarizzabili mediante: **rimozione del water**

Descrizione delle opere da sanare: **rimozione del water**

Spesa già computata nelle spese indicate nel capitolo della regolarità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento con cantina fanno parte del condominio CASA MIRABELLI, posto nel quartiere CENTRO - zona piazza Matteotti - della città, comodo per accedere agli uffici amministrativi comunali e statali, con accesso diretto pedonale alla strada comunale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti diversi esercizi commerciali, l'ospedale dista a circa 700 ml. e la stazione FFSS distano a circa 1,5 km.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Principali collegamenti pubblici: Stazione FF.SS. 1500 ml., fermata autobus 200 ml.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 25/03/2024 per l'importo di euro 4.800 con scadenza annuali (400 €/mensili)

Registrato a ALESSANDRIA il 04/04/2024 ai nn.3T/1850

Tipologia contratto: 1 anno, scadenza 31/03/2025

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: ATTO NOTARILE; A rogito di notaio [REDACTED] in data 30/03/2010 ai nn. 91794/14957; Registrato a Agenzia delle Entrate di Alessandria; Iscritto/trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 16/04/2010 ai nn. 2981/646; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 22/05/2023 ai nn. 2090 registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA iscritto/trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALESSANDRIA in data 08/06/2023 ai nn. 4439/3349.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2623,35.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate: Lavori straordinari Superbonus 110%/Bonus facciate 60% - : € 2.254,00 €

Spese per il Riscaldamento: Ditta Energy Wave: € 1.170,50

Millesimi di proprietà: 53,35



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - **Proprieta' 1/1** proprietario/i ante ventennio al **30/03/2010** . In forza di Donazione - a rogito di [REDACTED] , in data 08/07/1997, ai nn. 45131/17049; registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA, in data 25/07/1997, ai nn. 1567/1; trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 16/07/1997, ai nn. 4880/3456.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - **Proprieta' 1/1** dal 30/03/2010 al 06/02/2022 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] , in data 30/03/2010, ai nn. 91793/14956; registrato a Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA, in data 16/04/2010; trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 16/04/2010, ai nn. 2980/1940.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - **Proprieta' 1/1** dal 06/02/2022 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza della Denuncia di Successione di [REDACTED] , in data 18/04/2021; registrato a Agenzia delle Entrate di ALBENGA, in data 06/07/2022, ai nn. 284133/88888; trascritto a Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 15/07/2022, ai nn. 6102/4519.

Note: **ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO mediante ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE di SAVONA del 11/07/2023 Numero di repertorio 1845/2023 trascritto all' Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria al Reg.Gen.n. 8233 e Reg. part. n. 6269 in data del 06/11/2023**

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Fabbricato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967

Numero pratica: 103144

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: redistribuzione interna senza modifiche di sagoma di progetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/03/2010 al n. di prot. 0019726/2010

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**E' stata riscontrata le seguenti irregolarità: **nella lavanderia è stato posizionato un water, ciò**

determina la conseguenza che il suddetto locale diventi un servizio igienico, per ripristinare lo stato assentito (lavanderia) è necessaria la rimozione del suddetto sanitario

Regularizzabili mediante: **rimozione del water**

Descrizione delle opere da sanare: **rimozione del water**

Spesa per la rimozione del water: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Sono stati conclusi i lavori condominiali relativi all'efficientamento energetico allo scopo di migliorarne la classe energetica del fabbricato condominiale

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con G.R. 36-29308 del 7/02/2000 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	zona aree residenziali di classe 2
Norme tecniche di attuazione:	art. 35 - zona aree residenziali di classe 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio posto al piano Secondo nel condominio CASA MIRABELLI composto da un soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, disimpegno, 2 camere e un bagno, una lavanderia, 2 balconi; costituisce pertinenza dell'appartamento, una cantina al piano Interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo- assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: in ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stucco spatolato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condi- zioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle in ceramica condi- zioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispet- toso delle vigenti normative
-----------	---



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **non verificabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non verificabile****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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	BUONO
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
Balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,40	3,20
		98,00		88,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per l'individuazione del prezzo unitario da applicare alla stima si sono praticati i seguenti criteri di stima:

- verifica delle caratteristiche dell'alloggio in oggetto, quali la vetustà, la posizione e ubicazione, il grado di conservazione e di manutenzione, la dotazione di servizi,
- assunte le opportune informazioni dei valori correnti di mercato degli immobili presso le



Agenzie immobiliare del territorio di ALESSANDRIA,
- individuazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato
dall'Agenzia del Territorio di ALESSANDRIA

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;
Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria
Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA;
Ufficio Tecnico di Comune di ALESSANDRIA;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di ALESSANDRIA;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da €/mq. 640 a €/mq. 960.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	83,00	€ 940,00	€ 78.020,00
Balconi	2,10	a corpo	€ 1.980,00
Cantina	3,20	a corpo	€ 3.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 83.000,00
Valore corpo			€ 83.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	88,30	€ 83.000,00	€ 83.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.000,00

Data generazione:
17-06-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Mortara

