

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **37/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2024 ore 10:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Massimo Amadio
Codice fiscale: MDAMSM64S17A182Q
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: massimo.amadio@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Chiatta, 40 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 133, particella 2019, subalterno 38, indirizzo Via della Chiatta 40, piano T-2-3, comune A182, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 6, superficie mq. 90 - escluse aree scoperte mq. 88, rendita € euro 759,19

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 133, particella 2019, subalterno 55, indirizzo Via della Chiatta 38/D, piano T, comune A182, categoria C/6, classe 1[^], consistenza mq. 12, superficie Totale mq. 12, rendita € euro 21,07

2. Stato di possesso

Bene: Via della Chiatta, 40 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Chiatta, 40 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Chiatta, 40 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via della Chiatta, 40 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Chiatta, 40 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Chiatta, 40 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Chiatta, 40 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 88.521,89

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via della Chiatta, 40

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

Data di presentazione: 16-02-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Chiatta, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 133, particella 2019, subalterno 38, indirizzo Via della Chiatta 40, piano T-2-3, comune A182, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 6, superficie mq. 90 - escluse aree scoperte mq. 88, rendita € euro 759,19

Derivante da: NUOVO CATASTO FABBRICATI (particelle 2019 - ex 2013): -Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie -Variazione nel classamento del 21/04/2008 n. AL0121069 in atti dal 21/04/2008 (n. 5495.1/2008) -Ultimazione di fabbricato urbano del 20/04/2007 n. AL0200356 in atti dal 20/04/2007 (n. 8669.1/2007) -Variazione ins. cls. disallin. - F.O. 65761/2006 del 23/03/2006 n. AL0066851 (n. 7420.1/2006) -Variazione per modifica d'identificativo del 24/03/2006 n. AL0051746 in atti dal 24/03/2006 (n. 7550.1/2006) -Costituzione del 14/02/2006 n. AL0025694 in atti dal 14/02/2006 (n. 468.1/2006) NUOVO CATASTO TERRENI (particelle 2019 - ex 1980, 1978, 50): --Tipo mappale del 06/11/2008 n. AL0332413 in atti dal 06/11/2008 (n. 332413.1/2008) -Tipo mappale del 26/04/2007 n. AL0204355 in atti dal 26/04/2007 (n. 204355.1/2007) -Tipo mappale del 27/09/2005 n. AL0150172 in atti dal 27/09/2005 (n. 150172.2/2005) -Tipo di frazionamento del 10/02/2004 n. AL0331296 in atti dal 10/02/2004 (n. 331296.1/2003) -Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: ALLOGGIO: -a Nord: alloggio altra proprietà e vano ascensore condominiale -ad Est: vuoto su sedime condominiale -a Sud: vuoto su sedime condominiale -ad Ovest: alloggio altra proprietà e vano scala condominiale CANTINA: -a Nord: corridoio condominiale -ad Est: cantina altra proprietà -a Sud: box auto altra proprietà -ad Ovest: cantina altra proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: Pareti da aggiungere

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Chiatta, 40

Note: Trattasi di posto auto scoperto vincolato all'alloggio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 133, particella 2019, subalterno 55, indirizzo Via della Chiatta 38/D, piano T, comune A182, categoria C/6, classe 1[^], consistenza mq. 12, superficie Totale mq. 12, rendita € euro 21,07

Derivante da: NUOVO CATASTO FABBRICATI (particelle 2019 - ex 2013): -Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie -Variazione nel classamento del 31/07/2007 n. AL0312024 in atti dal 31/07/2007 (n. 28385.1/2007) -Ultimazione di fabbricato urbano del 14/09/2006 n. AL0151390 in atti dal 14/09/2006 (n. 21910.1/2006) -Variazione ins. cls. disallin. - F.O. 65761/2006 del 23/03/2006 n. AL0066851 (n. 7420.1/2006) -Variazione per modifica d'identificativo del 29/03/2006 n. AL0054778 in atti dal 29/03/2006 (n. 7789.1/2006) -Costituzione del 14/02/2006 n. AL0025694 in atti dal 14/02/2006 (n. 468.1/2006) NUOVO CATASTO TERRENI (particelle 2019 - ex 1980, 1978, 50): --Tipo mappale del 06/11/2008 n. AL0332413 in atti dal 06/11/2008 (n. 332413.1/2008) -Tipo mappale del 26/04/2007 n. AL0204355 in atti dal 26/04/2007 (n. 204355.1/2007) -Tipo mappale del 27/09/2005 n. AL0150172 in atti dal 27/09/2005 (n. 150172.2/2005) -Tipo di frazionamento del 10/02/2004 n. AL0331296 in atti dal 10/02/2004 (n. 331296.1/2003) -Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: -a Nord: giardino condominiale -ad Est: posto auto altra proprietà -a Sud: sedime condominiale -ad Ovest: altra proprietà particella 1558

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale-zona di espansione del Rione Orti normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea urbana metri 100

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via della Chiatta, 40
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via della Chiatta, 40
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 11/08/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 371.000,00; Importo capitale: € 185.500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 06/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 11/08/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 371.000,00; Importo capitale: € 185.500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 06/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via della Chiatta, 40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Euro
2.484,31**

Millesimi di proprietà: Non specificato
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: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via della Chiatta, 40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Già inserite nel corpo A

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 **proprietario/i ante ventennio al 28/11/1977.** In forza di riunione di usufrutto.

Note: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 1980 La successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di OMISSIS al n. OMISSIS vol. OMISSIS e trascritta il OMISSIS al n. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/05/2004.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 1980 Successione in morte di OMISSIS, deceduto il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/07/2007.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 50 (in seguito particella 1978) Successione derivata da Testamento olografo di OMISSIS, deceduta il OMISSIS (Notaio OMISSIS), pubblicato il OMISSIS, registrato il OMISSIS al n. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/07/2007.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai

registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 50 (in seguito particella 1978) Successione in morte di OMISSIS avvenuta il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/2004 al 31/07/2007. 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: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 1978 da: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/05/2004 al 31/07/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 1980 da: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2007 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: da: OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/11/1977**. In forza di riunione di usufrutto.

Note: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 1980 La successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di OMISSIS al n. OMISSIS vol. OMISSIS e trascritta il OMISSIS al n. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/05/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 1980 Successione in morte di OMISSIS, deceduto il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/07/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 50 (in seguito particella 1978) Successione derivata da Testamento olografo di OMISSIS, deceduta il OMISSIS (Notaio OMISSIS), pubblicato il OMISSIS, registrato il OMISSIS al n. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/07/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Porzione all'epoca censito al foglio 133 particella 50 (in seguito particella 1978) Successione in morte di OMISSIS avvenuta il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/2004 al 31/07/2007. 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: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 1978 da: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/05/2004 al 31/07/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Porzione all'epoca censita al foglio 133 particella 1980 da: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2007 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: da: OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Chiatta, 40

Numero pratica: D51480/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n. 440/2004

Per lavori: Costruzione fabbricati di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/10/2005 al n. di prot. 84065/26106

Rilascio in data 18/04/2006 al n. di prot. 151

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Chiatta, 40

Numero pratica: D93186/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: DIA in variante al PdC 151 del 18/04/2006

Per lavori: Varianti interne relative a n. 3 alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/04/2019 al n. di prot. D93186

NOTE: Fine lavori: 26/03/2010

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Chiatta, 40

Numero pratica: D51480/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n. 440/2004

Per lavori: Costruzione fabbricati di civile abitazione
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 28/10/2005 al n. di prot. 84065/26106
 Rilascio in data 18/04/2006 al n. di prot. 151
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Chiatta, 40

Numero pratica: D93186/2009
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Note tipo pratica: DIA in variante al PdC 151 del 18/04/2006
 Per lavori: Varianti interne relative a n. 3 alloggi
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 17/04/2019 al n. di prot. D93186
 NOTE: Fine lavori: 26/03/2010
Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'unità immobiliare è conforme a quanto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria; il piano terzo/mansardato non può essere utilizzato come abitazione ma come locali di sgombero. A tale proposito è presente anche un servizio igienico, che andrebbe utilizzato come ripostiglio

Note generali sulla conformità: Sono presenti altre pratiche, ma non interessano il bene pignorato
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Sono presenti altre pratiche, ma non interessano il bene pignorato
Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-

	29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 3 ^a classe
Norme tecniche di attuazione:	- art. 35 bis - art. 51 - classi di pericolosità geomorfologica IIIba (pericolosità alta)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 3 ^a classe
Norme tecniche di attuazione:	- art. 35 bis - art. 51 - classi di pericolosità geomorfologica IIIba (pericolosità alta)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Trattasi di alloggio sito in complesso residenziale formato da n. 4 palazzine; l'alloggio è disposto su due piani, piano secondo e piano terzo e ultimo mansardato (NON ABITABILE), con scala interna, composto da: ingresso su soggiorno, cucina abitabile, bagno con antibagno, ripostiglio e balcone al piano secondo, oltre disimpegno, tre locali di sgombero ed un terrazzo al piano terzo. È presente anche una cantina al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,38**

È posto al piano: T-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con valvole
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al

10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali piano secondo	sup reale lorda	60,37	1,00	60,37
Balcone piano secondo fino a mq. 25	sup reale lorda	6,41	0,25	1,60
Locali accessori del terzo piano collegati ai vani principali	sup reale lorda	52,29	0,35	18,30
Balcone terzo piano fino a mq. 25	sup reale lorda	6,41	0,25	1,60
Terrazzo del terzo piano fino a mq. 25	sup reale lorda	13,05	0,35	4,57
Cantina del piano terra non collegata ai vani principali	sup reale lorda	4,85	0,20	0,97
		143,38		87,41

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: 2/2023

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 970

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

Trattasi di posto auto scoperto vincolato (non alienabile) all'alloggio (corpo A) mediante atto di costituzione di vincolo tra OMISSIS e Comune di Alessandria a rogito Notaio OMISSIS in data OMISSIS repertorio OMISSIS, trascritto in Alessandria il OMISSIS ai n. OMISSIS

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale lorda	12,00	0,20	2,40
		12,00		2,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: posto auto scoperto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 550

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Uffici del registro di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Alessandria

Comune: Alessandria

Fascia/Zona: Semicentrale/Quartieri: Cittadella, Orti, Commercianti, Borsalino

Codice di zona: C3

Destinazione: Residenziale

Tipologia:

Abitazioni civili - valore di mercato: minimo euro/mq. 650,00 - massimo euro/mq. 970,00

Posti auto scoperti - valore di mercato: minimo euro/mq. 380,00 - massimo euro/mq. 550,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.892,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali piano secondo	60,37	€ 1.200,00	€ 72.444,00
Balcone piano secondo fino a mq. 25	1,60	€ 1.200,00	€ 1.920,00
Locali accessori del terzo piano collegati ai vani principali	18,30	€ 1.200,00	€ 21.960,00
Balcone terzo piano fino a mq. 25	1,60	€ 1.200,00	€ 1.920,00
Terrazzo del terzo piano fino a mq. 25	4,57	€ 1.200,00	€ 5.484,00
Cantina del piano terra non collegata ai vani principali	0,97	€ 1.200,00	€ 1.164,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.892,00
Valore corpo			€ 104.892,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.892,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.892,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	2,40	€ 1.200,00	€ 2.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.880,00
Valore corpo			€ 2.880,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	87,41	€ 104.892,00	€ 104.892,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	2,40	€ 2.880,00	€ 2.880,00

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%)

€ 16.165,80

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien-

€ 2.484,31

nio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
(VALORE ARROTONDATO): € 88.500,00

Allegati

- 1)Elaborati grafici del rilievo
- 2)Documenti catastali
- 3)Progetti comunali
- 4)Atto di vincolo tra l'Impresa costruttrice ed il Comune di Alessandria
- 5)Stralcio del Piano Regolatore e delle Norme tecniche d'Attuazione
- 6)Documentazione fotografica
- 7)Trascrizioni delle accettazioni tacite di eredità
- 8)Debiti con il Condominio

Data generazione:

24-07-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio