

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **44/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2023 ore 10:00

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

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

**Esperto alla stima:** ARCH Vincenzo Sciacca  
**Codice fiscale:** SCCVCN75C28G273B  
**Studio in:** Via Legnano 16 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131231964  
**Fax:** 0131231964  
**Email:** info@progettiaarchitettura.it  
**Pec:** vincenzo.sciacca@archiworldpec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ronchetto n. 13 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 4, particella 349, subalterno 15, indirizzo Via Ronchetto n. , scala 13, piano T, comune Alessandria, categoria A2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 84, rendita € 406,71

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Ronchetto n. 13 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Ronchetto n. 13 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ronchetto n. 13 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Ronchetto n. 13 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ronchetto n. 13 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Ronchetto n. 13 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Ronchetto n. 13 - Valmadonna - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 52.870,00

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **Valmadonna**  
Via Ronchetto n. 13

### **Lotto: 001**

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

Data di presentazione: 23-03-2023

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Valmadonna, Via Ronchetto n. 13**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 4, particella 349, subalterno 15, indirizzo Via Ronchetto n. , scala 13, piano T, comune Alessandria, categoria A2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 84, rendita € 406,71

Derivante da: VARIAZIONE del 03/01/2007 Pratica n. AL0000739 in atti dal 03/01/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTORISTRUTTURAZIONE (n. 19.1/2007)

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione interna dei locali dell'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato all'interno delle planimetrie catastali. Nello specifico, è stata riscontrata la realizzazione di una tramezzatura interna a suddivisione del locale soggiorno, al fine di realizzare una nuova camera.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale (oltre a preliminare pratica edilizia)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni.

Denuncia di variazione catastale: € 750,00

Diritti deposito denuncia variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'unità immobiliare è sita all'interno di un fabbricato distribuito su due piani fuori terra con area esterna di pertinenza comune. La proprietà è situata nel Comune di Alessandria, località Valmadonna, in area a destinazione prevalentemente agricola, caratterizzata da piccoli aggregati sparsi sul territorio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 21/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 05-11-2018; A rogito di OMISSIS in data 05/11/2018 ai nn. OMISSIS in data 06/11/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140263,72; Importo capitale: € 70131,86.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili del 27-09-2022; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/11/2022 ai nn. OMISSIS.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili del 20-02-2023; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Immobile non costituito in condominio.

**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 15/12/2011** . In forza di atto dell'autorità giudiziaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/12/2011 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 121012 del 13/01/2012  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: Frazionamento unità abitative  
Oggetto: frazionamento  
Presentazione in data 13/01/2012 al n. di prot. 3088/1343  
Rilascio in data 04/04/2012 al n. di prot. 78

Numero pratica: n. 113837 del 24/11/2011  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere di redistribuzione interna ed esterna  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 24/11/2011 al n. di prot. 113837

Numero pratica: n. 101322 del 17/11/2010  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Frazionamento unità immobiliare  
Oggetto: frazionamento  
Presentazione in data 17/11/2010 al n. di prot. 81090/19872  
Rilascio in data 14/02/2011 al n. di prot. 44

Numero pratica: n. D43248 del 23/04/2004  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante alla C.E. n. 142/2002 relativa alla ristrutturazione fabbricato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 06/02/2004 al n. di prot. D41053

Numero pratica: D41053  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante alla C.E. n. 142/2002 relativa alla ristrutturazione fabbricato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 06/02/2004 al n. di prot. D41053  
Rilascio in data 02/04/2004 al n. di prot. 217

Numero pratica: n. D21049 del 11-02-2002  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante alla C.E. n. 559/01 relativa alla ristrutturazione di fabbricato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 11/02/2002 al n. di prot. D21049  
Rilascio in data 28/03/2002 al n. di prot. 142

Numero pratica: D14000 del 01/10/2001  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Opere interne fabbricato  
Oggetto: Modifiche interne  
Presentazione in data 01/10/2001 al n. di prot. D14000

Numero pratica: D11428 del 17-09-2001  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Variante alla C.E. n. 659/99 relativa alla ristrutturazione di fabbricato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 17/09/2001 al n. di prot. D11428  
Rilascio in data 23/10/2001 al n. di prot. 559

Numero pratica: n. 991572 del 18-10-1999  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante alla C.E. n. 221 del 12/05/1999 relativa a ristrutturazione fabbricato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 18/10/1999 al n. di prot. 991572  
Rilascio in data 07/12/1999 al n. di prot. 658

Numero pratica: n. 991208 del 21/04/1999  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 21/04/1999 al n. di prot. 991208  
Rilascio in data 12/05/1999 al n. di prot. 221

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione interna dei locali dell'unità immobiliare rispetto a quanto rappresentato all'interno delle planimetrie reperite in sede di accesso agli atti presso l'Archivio del Comune di Alessandria. Nello specifico, è stata riscontrata la realizzazione di una tramezzatura interna a suddivisione del locale soggiorno, al fine di realizzare una nuova camera.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Redazione e deposito pratica edilizia in sanatoria: € 1.300,00

Diritti di segreteria per pratica edilizia in sanatoria: € 55,00

Importo presunto sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.355,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 33-29308 del 07/02/2000
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Unità immobiliare sita al piano terreno di fabbricato plurifamiliare disposto su tre piani fuori terra, identificata catastalmente al foglio 4, particella 349, subalterno 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani. L'unità immobiliare è composta da cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e due camere da letto. La seconda camera da letto risulta ricavata dalla suddivisione del locale soggiorno e la stessa non risulta rappresentata

all'interno delle planimetrie catastali e delle pratiche municipali. L'accesso principale all'unità immobiliare avviene attraverso il porticato prospiciente l'area esterna di pertinenza dell'immobile, identificata catastalmente al foglio 4, particella 349, subalterno 10, quale bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari presenti. E' altresì presente un secondo accesso all'interno della camera da letto, collegato direttamente al vano scala interno al fabbricato. L'abitazione è in discreto stato di manutenzione. Le pareti interne sono finite ad intonaco, la pavimentazione è in gres. I serramenti sono in pvc, dotati di doppio vetro. Le persiane sono in alluminio. L'impianto di riscaldamento è in comune con il resto del fabbricato. Il generatore è una caldaia a gas situata all'interno di apposito locale adibito a centrale termica. L'adduzione gas è data tramite la presenza di serbatoio di GPL in comune con il resto del fabbricato. E' altresì presente un impianto di condizionamento ad aria in pompa di calore. Entrambe gli impianti risultano vetusti. Il bagno appare di recente ristrutturazione e risulta completo di doccia e tutti i sanitari.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Note	Documento non disponibile

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto centralizzato con caldaia standard a GPL
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Alloggio posto al piano terreno di fabbricato plurifamiliare, composto da cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e due camere da letto. Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 4, particella 349, subalterno 15 del catasto fabbricati del Comune di Alessandria. Categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani. Superficie catastale 84 mq,

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
		<b>83,00</b>		<b>83,00</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: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: Alessandria - Zona suburbana/Sobborgo Valmadonna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 810

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 83/15 (Determinazione del valore dell'immobile) espone che «Agli effetti dell'espropriazione, il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»

Il sottoscritto CTU ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato, tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa.

Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera proprietà, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato.

Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili compravenduti nell'area di territoriale di pertinenza.

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere informazioni presso la stampa locale specializzata e presso agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale.

Per le stime in appresso descritte, si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e l'immobile è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, bene noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico e di proprietà come da note predisposte nella presente perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Codice zona E7, Zona suburbana, sobborgo di Valmadonna. Abitazioni civili, stato conservativo normale, valore medio €/mq 675..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.025,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	83,00	€ 675,00	€ 56.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.025,00
Valore corpo			€ 56.025,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.025,00

**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]	83,00	€ 56.025,00	€ 56.025,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.155,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 52.870,00****Allegati**

- 1 Verbale accesso 240423
- 2 Verbale accesso 050523
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Elaborato planimetrico
- 5 Estratto di mappa catastale
- 6 Planimetria catastale
- 7 Estratto PRG\_5000
- 8 Visura storica foglio 4 particella 349 subalterno 2
- 9 Visura storica foglio 4 particella 349 subalterno 15
- 10 Ispezione ipotecaria foglio 4 particella 349 subalterno 2
- 11 Ispezione ipotecaria foglio 4 particella 349 subalterno 15
- 12 DATI BOZZA ODINANZA E AVVISO VENDITA
- 13 Parcella
- 14 Spese

Data generazione:  
25-08-2023L'Esperto alla stima  
**ARCH Vincenzo Sciacca**