

---

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

promossa da: **ARCHI WORLD P.E.C.**

contro: **ARCHI WORLD P.E.C.**

N° Gen. Rep. **5/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2021 ore 10:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Appartamento,**  
**pertinenze e box auto**

Esperto alla stima: **Arch. Chiara Caniggia**

Codice fiscale: CNGCHR74R66A182C

Studio in: via dei Guasco 47 - 15121 ALESSANDRIA

Email: chiara\_caniggia@yahoo.com

Pec: chiara.caniggia@archiworldpec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

**Corpo:** A - Appartamento, pertinenze e box auto

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

... foglio 110, particella 617, subalterno 20, indirizzo via Giacomo Brodolini n. 58, piano 1-T-ST, interno 1, scala A, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 418,33

... foglio 110, particella 617, subalterno 5, indirizzo via Giacomo Brodolini n.58, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita € 56,19

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

**Corpo:** A - Appartamento, pertinenze e box auto

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

**Corpo:** A - Appartamento, pertinenze e box auto

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via G. Brodolini n. 58 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 – Appartamento, pertinenze e box auto

**Corpo:** A - Appartamento, pertinenze e box auto



Beni in **Alessandria (AL)**

via G. Brodolini n. 58

**Lotto: 001 - Appartamento, pertinenze e box auto**

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

Data di presentazione: 06-03-2020

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento, pertinenze e box auto**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Brodolini n. 58**

**Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: Alessandria, via G. Brodolini n. 58

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 110, particella 617, subalterno 20, indirizzo via Giacomo Brodolini n.58, piano 1-T-ST, interno 1, scala A, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 418,33

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2020 protocollo n. AL0053654 in atti dal 24/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14587.1/2020)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/2010 protocollo n.AL0176084 in atti dal 28/04/2011 Registrazione: UR Sede: ALESSANDRIA Volume: 9990 n: 489 del 21/04/2011 SUCC (n. 4821.1/2011)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/09/2000 protocollo n. 89954 in atti dal 23/03/2001 Registrazione: UR Sede: ALESSANDRIA Volume: 1262 n: 68 del 22/03/2001 SUCCESSIONE (n. 88714.1/2001) – successione c...

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: PACE PIERO, foglio 110, particella 617, subalterno 5, indirizzo via Giacomo Brodolini n. 58, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita € 56,19

Gli edifici residenziali sono principalmente in linea con affaccio su assi viari interni perpendicolari fra loro e formano isolati al cui interno sono presenti aree verdi pubbliche e campi sportivi.

**Caratteristiche zona:** di espansione residenziale popolare

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola d'infanzia, scuola primaria di primo e secondo grado, centro sportivo Don Bosco, uffici postali, (...)

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** servizio autobus di linea

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: no**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos SPA contro **Equitalia Nomos SPA**, Derivante da: art.77 Comma 1 DPR 602/73 - Intervenuta decorrenza termine ex art 50 comma 1 DPR 602/73; Iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 06/05/2010 ai nn. 3608/788;

Importo ipoteca: € 30.859,48; Importo capitale: € 15.429,74.

Note: grava solo sull'appartamento per la quota di proprietà di 1/4.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Esatri S.p.A. contro **Equitalia Esatri S.p.A.**; Derivante da: a norma art 77 DPR 29/09/1973 num 602; Iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 20/09/2010 ai nn. 7259/1564;

Importo ipoteca: € 59.020,02; Importo capitale: € 29.510,01

Note: grava sull'appartamento e sul box auto per la quota di proprietà di 1/4.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di



Riscossione SpA contro [redacted]. Derivante da: ruolo e avviso accertamento esecutivo; Iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 09/08/2016 ai nn. 5350/837;

Importo ipoteca: € 80.469,20; Importo capitale: € 40.234,60

Note: grava su entrambi gli immobili per la piena proprietà

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Condominio IL VERDE contro [redacted], Derivante da: atto giudiziario trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 09/01/2020 ai nn. 102/77.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento, pertinenze e box auto

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

**Spese di gestione condominiale:** circa € 1.200 all'anno

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Assemblea straordinaria del 16/09/2021 – delibera di affidamento progetto per lavori di efficientamento energetico Superbonus 110% al General Contractor B-UNIT s.r.l. di Milano. Non è indicata alcuna cifra da corrispondere ai professionisti per la parte di prefattibilità.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 8.884,96

**Millesimi di proprietà:** 73,60

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

**Particolari vincoli e/o detrazioni condominiali:** derivanti dal diritto di superficie, così come stipulato nella convenzione tra il Comune di Alessandria e la soc. Coop. Edilizia "Cesare Pavese" e nell'atto di assegnazione degli immobili ai soci.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

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

- **Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 22/04/1988 al 30/09/2000. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Giuseppe Mussa, in data 28/04/1988, ai nn.12328/4567; trascritto all'Agenzia delle Entrate di Alessandria- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, in data 18/05/1988, ai nn. 3634/2450.







	del 30/08/1999) (e successive modificazioni e varianti).
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2a classe
Norme tecniche di attuazione:	art.35 – Aree residenziali della città di 2° classe (aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto). Art. 64 – Delimitazione delle aree soggette a “Strumento Urbanistico Esecutivo” comma 2, lettera b – aree residenziali della città di 2° classe n. 10 – Zona 14 Piano Integrato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Diritto di superficie per la durata di 99 anni – rinnovabile una sola volta per ulteriori 99 anni
Vincoli/obblighi derivati dalla convenzione	Nessuno. Gli alloggi di edilizia economica e popolare che sono oggetto di pignoramento possono essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara, anche se non in possesso dei requisiti previsti dalla Legge.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI – accettazione dei vincoli derivati dalla convenzione per il diritto di superficie
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	inferiore a 45%
Altezza massima ammessa:	25,00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	Si veda NdA - Art. 64 - Zona 14 Piano Integrato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A – Appartamento, pertinenze e box auto**

Il bene pignorato è parte di fabbricato in linea senza ascensore che si eleva di quattro piani fuori terra più sottotetto.

L'appartamento è sito al piano primo (secondo fuori terra) e vi si accede dal corpo scala identificato con la lettera A; è composto da ingresso su soggiorno da cui si accede direttamente alla cucina e al disimpegno della zona notte, formata da due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio. Completano l'appartamento due piccoli balconi, uno con affaccio su via Brodolini, l'altro sul giardino sul retro, un locale sottotetto e una cantina a piano terreno, sul retro dell'edificio, alla quale si accede direttamente dall'esterno.

Il box auto di pertinenza a PT ha accesso diretto da via Bodolini.

Le finiture interne sono coeve all'epoca di costruzione dell'edificio, così come gli infissi in alluminio non a taglio termico con doppi vetri.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di l

Cod. Fiscale:  Ulteriori

informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva unità abitativa di circa mq 92,00 più pertinenze

E' posto al piano: primo (secondo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 (ripristino frontalini dei balconi) e nel 2002 (rifacimento zoccolatura perimetrale).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 ml; L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi - più sottotetto - di cui fuori terra n. 5 (4+1) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, le parti comuni non presentano zona ammalorate o particolari problematiche, fatta eccezione per il muretto che delimita il corridoio di accesso alle cantine in cui sono visibili rigonfiamenti e distacchi di intonaco dovuti a umidità di risalita.

Le condizioni generali dell'appartamento sono discrete. In fase di sopralluogo non si sono riscontrati né fenomeni fessurativi, né problemi dovuti a umidità o infiltrazioni.

Anche nei locali di pertinenza non si sono riscontrate particolari criticità. Gli impianti sono

coevi all'epoca di costruzione dell'edificio e non sono emerse problematiche relative al loro funzionamento.

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in laterizio armato</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>lastre prefabbricate</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: prima soletta
Strutture verticali	materiale: <b>struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio a cassa vuota con intercapedine coibentata</b> condizioni: <b>discrete</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio non a taglio termico e doppio vetro</b> protezione: <b>tapparelle in PVC</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Sul retro sono presenti inferriate e cancelletti di sicurezza apribili in corrispondenza delle aperture.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Pareti interne</b> materiale: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>a rampe</b> rivestimento: <b>graniglia</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scala condominiale

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da verificare</b> <b>rispondenza alle vigenti normative</b> conformità: <b>da verificare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>da verificare</b> diffusori: <b>radiatori a parete</b> condizioni: <b>da verificare</b> <b>rispondenza alle normative vigenti</b> conformità: <b>da verificare</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Coeva al periodo di costruzione dell'edificio
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata fornita – da verificare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo – caldaia installata all'interno dello spazio riscaldato.  Riscaldamento e produzione ACS.
Stato impianto	La caldaia non è a condensazione e non è in regola con le verifiche e la manutenzione richiesta dalla normativa. Non è stato fornito libretto di impianto.
Potenza nominale	24,40 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	Coeva al periodo di costruzione dell'edificio
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata fornita – da verificare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento 1P	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00

balconi	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
Autorimessa PT	sup lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50
<b>121,00</b>			<b>104,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 01-2021

Zona: Semicentrale/ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 780

**Pertinenze:**

1. pertinenze	<p>Identificato al n. 58</p> <p>Piccola cantina posta al PT e locale sottotetto posto al 5 piano fuori terra senza ascensore – si valuta anche la posizione rispetto all’abitazione (1P)</p> <p><u>Valore a corpo: € 3.000,00</u></p>
---------------	---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per determinare il più probabile valore dell'immobile pignorato, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliari, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel quartiere Cristo nel Comune di Alessandria.

Si così rilevato che sono in vendita un significativo numero di appartamenti ma che, apparentemente, non vi è coerenza tra i prezzi richiesti, seppur riferiti a immobili simili in metratura, finitura ed epoca di costruzione: il valore oscilla dai 670,00 ad oltre i 1.000,00 €/mq.

Tuttavia, si è osservato come nell'ultimo anno il mercato immobiliare del quartiere Cristo sia lentamente ripartito; alcuni osservatori indicano una crescita di oltre il 2,6% sul prezzo di vendita unitario.

La motivazione può essere ricercata nella ripresa delle attività commerciali che stanno ripopolando l'intera area urbana, nell'offerta differenziata delle tipologie abitative, ma anche nell'aumento della richiesta, sicuramente conseguenza del periodo che stiamo attraversando, di immobili a ridosso del centro abitato, circondati da aree verdi e spazi pubblici.

La zona di espansione "ex Casermette" di cui il bene pignorato è parte, ha le caratteristiche tipiche di un quartiere residenziale, strutturato in piccoli isolati delimitati da fabbricati in linea con parco interno pubblico, spazi per l'attività sportiva e con un traffico molto limitato.

Per tutte le ragioni di cui sopra, considerata l'epoca di costruzione e delle finiture interne, lo stato di conservazione del fabbricato e dell'abitazione, nonché di quanto prescritto dall'art. 568 c.p.c., il valore più probabile di mercato dell'immobile è di 730,00 €/mq.

Si ritiene opportuno evidenziare che, secondo la Cassazione e la prevalente dottrina, i beni costruiti in edilizia





**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.124,00

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento 1P	92,00	€ 730,00	€ 67.160,00
balconi	2,50	€ 730,00	€ 1.825,00
box auto	9,50	€ 730,00	€ 6.935,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.920,00
Detrazione del 5,00%			€ -3.796,00
Valore Corpo			€ 72.124,00
Valore Pertinenze			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 75.124,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.124,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A- Appartamento, pertinenze e box auto	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	104,00	€ 75.124,00	€ 75.124,00

**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:

**€ 74.124,00**Data generazione:  
05-11-2021L'Esperto alla stima  
**Arch. Chiara Caniggia**

In allegato:

- visure storiche;
- note di trascrizione ipoteche, atto di assegnazione, successioni;
- nota di trascrizione convenzione tra Comune di Alessandria e la soc. Coop. Edilizia
  
- documentazione fotografica;
- concessione edilizia 287/85