

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **205/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**di immobili in Alessandria**  
**Lotto 001 - Appartamento e box - via Trotti n. 33/41,**  
  
**Lotto 003 - Appartamento - corso Monferrato 37,**  
**Lotto 004- Negozio - via Mazzini 34,**  
  
**Lotto 007 - Appartamento - via del Progresso 86 f,**  
**Lotto 008 - Appartamento - via del Progetto 86 f,**  
**Lotto 009 - Appartamento - via del Progetto 86 f,**  
**Lotto 010 - Appartamento - via del Progresso 86 f,**  
**Lotto 011 –Box- via del Progresso 86 f,**  
**Lotto 012 –Box - via del Progresso 86 f**

**Esperta di stima:** Arch. Veronica Giannini  
**Telefono:** 3477724109  
**Email:** archveronicagiannini@libero.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Trotti 33/41 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - via trotti n. 33/41

**Corpo:** Appartamento, cantina e box

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] e box (C/6)

foglio 268, particella 5195, subalterno 33, indirizzo via trotti, scala unica, piano 1 e 2 int, comune alessandria, categoria a/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 632.66 €

foglio 268, particella 5195, subalterno 5, indirizzo via trotti , piano terra, comune alessandria, categoria c/6, classe 7, consistenza 47 mq, superficie 51 mq, rendita € 213,61 €

**Bene:** corso monferrato 37 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 003 - corso monferrato 37

**Corpo:** Appartamento,cantina

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

foglio 268, particella 3903, subalterno 17, indirizzo corso Monferrato 37, piano 1°INT e 7, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie Totale: 87 mq  
Totale:escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 418.33

**Bene:** via mazzini 34 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 004 - via Mazzini 34

**Corpo:** Negozio

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

foglio 268, particella 5046, subalterno 7, indirizzo via Mazzini 34, piano Terra, comune ALESSANDRIA, categoria C/1, classe 7, consistenza 30 mq, superficie 37 mq, rendita € 621.30

**Bene:** Via del Progresso 86 f - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 007 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 22, cantina

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

foglio 200, particella 428, subalterno 22, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT e 2, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 38 mq  
Totale: escluse aree scoperte: 35 mq, rendita € 232.41 €

**Lotto:** 008 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 23, cantina

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

foglio 200, particella 428, subalterno 23, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT e 2, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 40 mq  
Totale: escluse aree scoperte: 37 mq, rendita € 232.41 €

**Lotto:** 009 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 24, cantina  
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 200, particella 428, subalterno 24, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT e 2,  
comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 47 mq  
Totale: escluse aree scoperte: 47 mq, rendita € 232.41 €

**Lotto:** 010 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 25, cantina  
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 200, particella 428, subalterno 25, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT e 2°,  
comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 44 mq  
Totale: escluse aree scoperte: 44 mq, rendita € 232.41 €

**Lotto:** 011 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 15  
**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 200, particella 428, subalterno 15, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT , comune  
ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie Totale: 20 mq , rendita €  
28.10 €

**Lotto:** 012 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 18  
**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 200, particella 428, subalterno 18, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT , comune  
ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie Totale: 19 mq , rendita €  
28.10 €

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via Trotti 33/41 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - via trotti n. 33/41

**Corpo:** Appartamento, cantina e box  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** corso monferrato 37 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 003 - corso monferrato 37

**Corpo:** Appartamento

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Bene:** via mazzini 34 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 004 - via Mazzini 34

**Corpo:** Negozio

**Libero**

**Bene:** Via del Progresso 86 f - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 007 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 22

**Occupato da** con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2023 per l'importo di euro 280,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria Agenzia Entrate il 02/10/2023 ai nn.4963 serie 3T

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso abitativo 3+3, scadenza 30/09/2026

**Lotto:** 008 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 23

**Occupato da** con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2023 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria Agenzia Entrate il 21/07/2023 ai nn.3722 serie 3T

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso transitorio 1+1, scadenza 30/04/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Lotto:** 009 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 24

**Occupato** da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 06/02/2023 per l'importo di euro 320,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria Agenzia Entrate il 07/02/2023 ai nn.749 serie 3T

Tipologia contratto: contratto di locazione a uso abitativo 4+4 , scadenza 31/01/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Lotto:** 010 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 25

**Libero**

**Lotto:** 011 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 15

**Libero**

**Lotto:** 012 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 18

**Libero**

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

**Bene:** via Trotti 33/41 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - via trotti n. 33/41

**Corpo:** Appartamento, cantina e box

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

**Bene:** corso monferrato 37 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 003 - corso monferrato 37

**Corpo:** Appartamento

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

**Bene:** via mazzini 34 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 004 - via Mazzini 34

**Corpo:** Negozio

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

**Bene:** Via del Progresso 86 f - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 007 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 22

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

**Lotto:** 008 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 23

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

**Lotto:** 009 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 24

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

**Lotto:** 010 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 25

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

**Lotto:** 011 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 15

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 012 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 18

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** via Trotti 33/41 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - via trotti n. 33/41

**Corpo:** Appartamento, cantina e box

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** corso monferrato 37 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 003 - corso monferrato 37

**Corpo:** Appartamento e cantina

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** via mazzini 34 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 004 - via Mazzini 34

**Corpo:** Negozio

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** Via del Progresso 86 f - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 007 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 22

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 008 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 23

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 009 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 24

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 010 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 25

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 011 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 15

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 012 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 18

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Trotti 33/41 - Centro - Alessandria (AL) - 15121



**Lotto:** 001 - via trotti n. 33/41

**Corpo:** Appartamento, cantina e box

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** corso monferrato 37 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 003 - corso monferrato 37

**Corpo:** Appartamento

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** via mazzini 34 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 004 - via Mazzini 34

**Corpo:** Negozio

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via del Progresso 86 f - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 007 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 22

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 23

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 24

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 010 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 25

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 011 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 15

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 012 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 18  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Trotti 33/41 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - via trotti n. 33/41

**Corpo:** Appartamento, cantina e box  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** corso monferrato 37 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 003 - corso monferrato 37

**Corpo:** Appartamento  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** via mazzini 34 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 004 - via Mazzini 34

**Corpo:** Negozio  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via del Progresso 86 f - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 007 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 22  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 23  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 009 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 24  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 010 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 25

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 011 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 15

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 012 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 18

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Trotti 33/41 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - via trotti n. 33/41

**Corpo:** Appartamento, cantina e box

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** corso monferrato 37 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 003 - corso monferrato 37

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via mazzini 34 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 004 - via Mazzini 34

**Corpo:** Negozio

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Bene:** Via del Progresso 86 f - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 007 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 22

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 23  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009 - via del Progetto 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 24  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 010 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Appartamento sub 25  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 011 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 15  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 012 - via del Progresso 86 f

**Corpo:** Box sub 18  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Trotti 33/41 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - via trotti n. 33/41  
**Valore complessivo intero:** 81.000 €

**Bene:** corso monferrato 37 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 003 - corso monferrato 37  
**Valore complessivo intero:** 79.000 €

**Bene:** via mazzini 34 - Centro - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 004 - via Mazzini 34  
**Valore complessivo intero:** 27.000 €

**Bene:** Via del Progresso 86 f - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 007 - via del Progresso 86 f  
**Valore complessivo intero:** 28.000 €

**Lotto:** 008 - via del Progetto 86 f  
**Valore complessivo intero:** 26.000 €

**Lotto:** 009 - via del Progetto 86 f  
**Valore complessivo intero:** 28.000 €

**Lotto:** 010 - via del Progresso 86 f

**Valore complessivo intero: 30.000 €**

**Lotto: 011 - via del Progresso 86 f**

**Valore complessivo intero: 9.000 €**

**Lotto: 012 - via del Progresso 86 f**

**Valore complessivo intero: 10.000 €**

**Beni in Alessandria (AL)  
via Trotti 33/41**



**Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box - via Trotti n. 33/41**

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

Data di presentazione: 06-09-2023

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

**Identificativo corpo: Appartamento, cantina e box.**

**Abitazione di tipo civile [A2] e box (C/6) sito in frazione: Centro, via Trotti 33/41**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati - appartamento:**

Intestazione:

foglio 268, particella 5195, subalterno 33, indirizzo VIA TROTTI, scala unica, piano 1 e 2 int, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 VANI, rendita € 632.66 €

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2021 Pratica n. AL0083636 in atti dal 12/11/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32173.1/2021)- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/08/2006 Pratica n. AL0139051 in atti dal 16/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19287.29/2006)- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Appartamento 21.28 millesimi

Confini:

Appartamento, da nord in senso orario: - affaccio su cortile- altro appartamento- scala condominiale- affaccio cortile

Cantina da nord in senso orario: - altra cantina- terrapieno- altra cantina- corridoio condominiale

**Identificato al catasto Fabbricati - box:**

Intestazione:

foglio 268, particella 5195, subalterno 5, indirizzo VIA TROTTI , piano Terra, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 47 mq, superficie 51 mq, rendita € 213,61 €

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2021 Pratica n. AL0083616 in atti dal 12/11/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32155.1/2021)- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/08/2006 Pratica n. AL0139051 in atti dal 16/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE(n. 19263.5/2006)- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: box 3.65 millesimi

Confini:

box da nord in senso orario: - locale ex immondizie- cortile comune- fg 268 mapp 5354- fg 268 mapp 1340

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento: Rispetto alla planimetria catastale in essere lo stato di fatto differisce per una diversa distribuzione planimetrica del bagno, che nella realtà è più ampio (a discapito della stanza limitrofa). In oltre sono mutate le disposizioni di diverse porte interne. (Si segnala in oltre che attualmente l'immobile è utilizzato come ufficio).

Cantina : la planimetria è conforme

Box : la planimetria è conforme tranne che per la mancanza di un pilastro, difformità secondaria.

Regolarizzabili mediante: Docfa per l'appartamento

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna appartamento.

Oneri Totali: **€ 450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** area centrale storica, a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Tortona e Asti .

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato- Canavese e colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia stazione Alessandria a 1km, autostrada A26 e A21 a 6 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2022 ai nn. 501; Iscritto/trascritto a Conservatoria Alessandria in data 11/05/2023 ai nn. 3626/399; Importo ipoteca: € 419000; Importo capitale: € 234000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale giudiziario Trib Al in data 22/06/2023 ai nn. 2946 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/09/2023 ai nn. 6704/5120.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Esercizio 01/07/2020-30/06/2021-545.5€ e esercizio 01/07/2021-30/06/2022 - 492,3 €.

La Proprietà durante il sopralluogo ha fornito i rendiconti, e ha accennato ad un problema con l'Azienda dei servizi di riscaldamento.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non sono stati forniti dati dall'Amministratore \_\_\_\_\_ a fronte di più richieste scritte da parte della scrivente.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non sono stati forniti dati dall'Amministratore \_\_\_\_\_ a fronte di più richieste scritte da parte della scrivente.

**Millesimi di proprietà:** Appartamento 21.28 mill, Box 3.65 mill

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Vedasi atti notarili, in particolare :

Atto compravendita notaio Laguzzi Sergio del 23 nov 1965 rep 3154 trascritto il 14 dic 1965 ai nn. 5126/6420 e Atto compravendita notaio Canessa Giovanni Battista del 28 ago 1965 rep 25412 trascritto il 18 set 1965 ai nn. 3780/4823. Si segnala in oltre che il box oggetto di questa esecuzione è indicato per una sua porzione come "edificio precario" come riportato sia nella TAV 1 della Variante del 21-12-1964, che nell'atto notaio Canessa Giovanni Battista del 28-08-1965 rep 25412 trascritto rg 4823 rp 3780 del 1965.

**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:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 06/05/1965 al \_\_\_\_\_

28/08/1965 In forza di costruttore del palazzo.

Note: Relativo sia APPARTAMENTO che BOX



**Titolare/Proprietario:** dal  
28/08/1965 al 23/01/1983. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Canessa, in data  
28/08/1965, ai nn. 25412; trascritto a Alessandria, in data 18/09/1965, ai nn. 4823/3780.

**Titolare/Proprietario:**  
proprietario  
usufruttuario morto 23-01-1983  
usufruttuaria morta 30-04-1974  
dal 28/08/1965 al 13/11/1985.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Canessa Giovanni Battista, in data 28/08/1965,  
ai nn. 25412; trascritto a Alessandria, in data 18/09/1965, ai nn. 4823/3780.

Note: ATTO relativo BOX

**Titolare/Proprietario:** e dal 23/11/1965 al 01/10/1986. In forza di  
atto di compravendita , a rogito di notaio Laguzzi Sergio, in data 23/11/1965, ai nn. 3154; trascrit-  
to a Alessandria, in data 14/12/1965, ai nn. 6420/5126.

Note: ATTO relativo APPARTAMENTO

**Titolare/Proprietario:** dal 23/01/1983 al 12/11/1985. In forza di denuncia  
di successione.

Note: ATTO relativo BOX

**Titolare/Proprietario:** dal 12/11/1985 al 16/06/2000. In forza di atto di compravendita  
- a rogito di notaio Canessa, in data 12/11/1985, ai nn. 106985/20963; trascritto a Alessandria, in  
data 28/11/1985, ai nn. 6261/4529.

Note: ATTO relativo al BOX

**Titolare/Proprietario:** dal 01/10/1986 al 11/02/1988. In forza di divisione immobi-  
liare - a rogito di noatio LAGUZZI Sergio, in data 01/10/1986, ai nn. 82025; trascritto a Alessan-  
dria, in data 27/10/1986, ai nn. 6349/4512.

Note: ATTI relativo all' APPARTAMENTO

**Titolare/Proprietario:** dal 11/02/1988 al 16/06/2000. In forza di atto di compravendita  
- a rogito di notaio Oneto Luigi, in data 11/02/1988, ai nn. 22997/8662; trascritto a Alessandria, in  
data 26/02/1988, ai nn. 1482/1013.

Note: ATTO relativo a APPARTAMENTO

**Titolare/Proprietario:** dal 16/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i).  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 16/06/2000, ai nn.  
50341/11427; trascritto a Alessandria, in data 27/06/2000, ai nn. 4810/3269.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Richiesta costruzione edificio  
 Intestazione: dai  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: costruzione edificio  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 05/01/1963 al n. di prot. 341  
 La pratica non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Questa pratica è stata RESPINTA

Numero pratica: Richiesta demolizione edificio esistente  
 Intestazione: dai  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: demolizione edificio esistente  
 Oggetto: demolizione  
 Presentazione in data 30/01/1963 al n. di prot. 1738

Numero pratica: Nulla osta costruzione edificio n°139-1963  
 Intestazione: dai  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: costruzione edificio  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 18/05/1963 al n. di prot. 8488  
 Rilascio in data 28/06/1963  
 Abitabilità/agibilità in data 06/05/1965

Numero pratica: Variante alla pratica n°139-1963  
 Intestazione: dai  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: variante alla pratica n° 139-1963  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 15/12/1964 al n. di prot. 17501  
 Rilascio in data 21/12/1964 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 06/05/1965

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento : Rispetto alla planimetria di progetto , lo stato di fatto differisce per una diversa distribuzione planimetrica del bagno, che nella realtà è più ampio (a discapito della stanza limitrofa). In oltre sono mutate le disposizioni di diverse porte interne. Si segnala anche che attualmente l'immobile è utilizzato come ufficio.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le opere architettoniche di cui alla descrizione di cui sopra.

Pratica professionista incaricato, oneri comunali e sanzione: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	"Area centrale storica" (Aree residenziali della città di 1° classe )
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Articolo 34: "Area centrale storica" (Aree residenziali della città di 1° classe ) e articolo 51 bis aree ed edifici soggetti ad inondazioni per piene catastrofiche
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:	Per le direttive specifiche art 34 delle N.T.A.
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] e Box (C/6)** di cui al punto **Appartamento, cantina e box**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento con cantina e box ubicato in stabile denominato Cond. Dossena nel centro storico di Alessandria, in via Trotti 33/41.

L'appartamento si trova al piano primo. E' composto di tre locali più servizi, ripostiglio e due balconi, e oggi è utilizzato come ufficio.

La cantina è al piano cantina (2° interrato), di dimensioni contenute, non è provvista di finestra.

Il box è al piano terra, di dimensione ragguardevole, anche se il portone d'accesso è di misura contenuta (si segnala che durante il sopralluogo non è stato possibile vedere completamente il locale perché era colmo di oggetti)

Si segnala che l'immobile nell'insieme è gradevole e vivibile, che i pavimenti sono rinnovati e anche il bagno.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **140,06**

E' posto al piano: appartamento a piano primo, cantina al piano cantina, box piano terra

L'edificio è stato costruito nel: agibilità 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: U/7;

Ha un'altezza utile interna di : appartamento h=2.95 m, cantina h=2.30, box h=2,65 m

L'intero fabbricato è composto da n. otto piani complessivi di cui fuori terra n. sei e di cui interrati n. due

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a.

Scale tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna

Solai tipologia: solaio in travetti c.a. e laterizio

Strutture verticali materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni  
 tipologia: ante singole o doppie a battente  
 materiale: legno e vetri singolo  
 protezione: tapparelle materiale protezione: plastica  
 condizioni: sufficienti

Infissi interni  
 tipologia: a battente  
 materiale: legno e vetro  
 condizioni: discrete

Pareti esterne  
 materiale: muratura  
 rivestimento: intonaco  
 condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna  
 materiale: piastrelle per esterni  
 condizioni: sufficienti

Pavim. Interna  
 materiale: piastrelle  
 condizioni: buone  
 Note: nell' Appartamento la pavimentazione è uniforme con piastrelle medie posate in diagonale , tranne il bagno che dove sono posate piastrelle più piccole.  
 Riferito limitatamente a: appartamento  
 materiale: battuto di cemento  
 condizioni: discrete  
 Riferito limitatamente a: cantina

Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente  materiale: legno tamburato  accessori: non blindato  condizioni: sufficienti  Riferito limitatamente a: appartamento.</p> <p>tipologia: basculante  materiale: alluminio  condizioni: sufficienti  Riferito limitatamente a: box</p> <p>tipologia: anta singola a battente  materiale: legno  condizioni: scarse  Riferito limitatamente a: cantina</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno  materiale: piastrelle  condizioni: buone</p>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	<p>condizioni: discrete  Riferito limitatamente a: appartamento.</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: discrete</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo  alimentazione: elettrico  diffusori: plit  condizioni: sufficienti</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: discrete  Riferito limitatamente a: appartamento e box</p>
Fognatura	<p>recapito: rete comunale</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete  comunale condizioni: discrete</p>

Termico

tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni con termovalvole  
condizioni: discrete**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato, a metano, con termosifone con valvole termostatiche
Stato impianto	funzionante

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	72,40	1,00	72,40
balconi	sup reale lorda	9,08	0,30	2,72
cantina	sup reale lorda	5,42	0,25	1,36
box	sup reale lorda	53,16	1,00	53,16
		<b>140,06</b>		<b>129,64</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: 2023-02

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 900

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Alessandria ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI - Osservatorio mercato immobiliare

Periodo 2023 - 02

Alessandria - Fascia Centrale

Destinazione Residenziale

BOX - stato conservazione Normale

Sup Lorda

valore min 680 € max 1000 €;

Altre fonti di informazione: Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento, cantina e box. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.236,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	72,40	€ 950,00	€ 68.780,00
balconi	2,72	€ 950,00	€ 2.584,00
cantina	1,36	€ 950,00	€ 1.292,00
box	53,16	€ 500,00	€ 26.580,00
Valore complessivo intero			€ 99.236,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.236,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento, cantina e box	Abitazione di tipo civile [A2]	129,64	€ 99.236,00	€ 99.236,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 14.885,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.450,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto è opportuno che non venga diviso.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €80.900,60

**Valore arrotondato € 81.000,00**



**Beni in Alessandria (AL)  
corso Monferrato 37**



**Lotto: 003 - Appartamento e cantina - corso Monferrato 37**

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

Data di presentazione: 06-09-2023

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

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in corso monferrato 37**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 268, particella 3903, subalterno 17, indirizzo corso Monferrato 37, piano 1°INT e 7, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie Totale: 87 mq , Totale: escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 418.33

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. AL0072079 in atti dal 10/04/2014 G.A.F.CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 24127.1/2014)- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 60 mill

Confini:

Appartamento: da nord in senso orario- vista su corso Monferrato- fg 268 mapp 5155- vista su cortile interno- scala condominiale- altra proprietà

Cantina: da nord in senso orario- altra proprietà- fg 268 mapp 5155- terrapieno- altra proprietà- corridoio condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le differenze tra lo stato reale e la planimetria catastale sono la presenza di alcuni pilastri nella cantina. La planimetria catastale dell'appartamento indica come un'apertura tra il bagno e la cucina, che però deve essere solo un refuso grafico. Differenze minori.

Sidichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** area centrale storica, a traffico scorrevole, con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Tortona e Asti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato- Canavese e colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia stazione Alessandria a 1 km, autostrada A21 e A26 a 6 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'occupazione da parte della proprietà è saltuaria

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2022 ai nn. 501; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/05/2023 ai nn. 3626/399; Importo ipoteca: € 419000; Importo capitale: € 234000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale giudiziario Trib Al in data 22/06/2023 ai nn. 2946 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/09/2023 ai nn. 6704/5120.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 900,00 € (sono escluse le spese di riscaldamento).

**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:** solo un conguaglio da 362 €. L'Amministratore ha consigliato di sentire \_\_\_\_\_ per le spese relativi al riscaldamento. Abbiamo provveduto con pec e sollecito senza ricevere riscontro scritto, ma solo una telefonata dove la Ditta ha detto che non vi erano sospesi. L'Amministratore ha anche indicato che per la stagione termica 2019/2020, *"vi era la ditta \_\_\_\_\_ che si occupava della gestione calore, conduzione e terzo responsabile, la quale, nonostante i solleciti non ha mai provveduto ad effettuare le richieste del dovuto. Quindi tale spesa rappresenta un sospeso che non siamo in grado di quantificare."*

**Millesimi di proprietà:** 60 millesimi di proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' comunque presente l'ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'ultimo atto notarile di compravendita fa riferimento all'atto precedente del 24-04-1978 rep 27386/9445 notaio Gabei trascritto in Alessandria il 12-05-1978 nn.2112/2720, che nella Nota di trascrizione non indica particolari pattuizioni.

L'Amministratore indica che non vi è regolamento condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica B - 117.58 EPgl,nren [kWh/m2 anno]

**Note Indice di prestazione energetica:** scadenza APE nel 29/06/2033

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

**Avvertenze ulteriori:** no

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

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 25/03/1959 al 26/10/1959. In forza di costruttore.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 26/10/1959 al 24/04/1978. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Canessa Giovanni Battista, in data 26/10/1959, ai nn. 17286; trascritto a Alessandria, in data 14/11/1959, ai nn. 4888/3946.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 24/04/1978 al 20/09/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gabei di Felizzano, in data 24/04/1978, ai nn. 27386/9445; trascritto a Alessandria, in data 12/05/1978, ai nn. 2720/2112.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 20/09/2002 al 17/08/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 20/09/2002, ai nn. 53570/12955; trascritto a Alessandria, in data 27/09/2002, ai nn. 7501/4941.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Richiesta costruzione edificio - nula osta n°927-1956

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione edificio  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 05/12/1956 al n. di prot. 41325  
 Rilascio in data 29/12/1956 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 25/03/1959

Numero pratica: Variante alla pratica n°927-1959  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: variante piano tipo  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 02/02/1959 al n. di prot. 4540  
 Rilascio in data 05/02/1956  
 Abitabilità/agibilità in data 25/03/1959

Numero pratica: DIA del 20-05-1999 - pratica 993494  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
 Per lavori: rifacimento intonaco facciate  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 20/05/1999 al n. di prot. 41081

Numero pratica: DIA del 11-05-2009 - pratica D93251  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
 Per lavori: Tinteggiatura facciate e sistemazione tetto  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 11/05/2009 al n. di prot. 34505/2009

Numero pratica: CILA-S n°110-2022  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Cila super  
 Per lavori: Facciate e cappotto esterno  
 Oggetto: manutenzione straordinaria

## 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento : rispetto alla pratica di variate del 02-02-1959, lo stato reale dell'appartamento comprende anche il soggiorno, il corridoio è più ampio, è presente il ripostiglio, e cucina e bagno hanno una diversa distribuzione. Anche il balcone verso il cortile è distribuito diversamente.

Cantina : rispetto alla pratica di Costruzione nulla osta n°927 del 1956, lo stato reale ha una distribuzione delle cantine diversa.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Quelle riportate nel punto precedente

Cila in sanatoria, costi professionista, oneri comunali e sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	"Area Centrale Storica" (Area residenziale della città di 1° classe)
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. art 34 "Area Centrale Storica" (Area residenziale della città di 1° classe) art 51 bis Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica
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:	vedasi art 34 delle n.t.a.
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 **Appartamento**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento con cantina in stabile denominato Cond. Corso Monferrato 37 nella zona nord est del centro di Alessandria, in corso Monferrato 37

L'appartamento si trova al piano settimo (ottavo fuori terra) nonché ultimo piano dello stabile. E' composto da corridoio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e due balconi.

La cantina è al piano interrato. (non è stato possibile vederla nell'interrezza perchè vi era del materiale accumulato).

L'appartamento è stato oggetto di lavori interni di ammodernamento, per sia per i pavimenti, che le porte interne, anche per il bagno, e i serramento estreni, che sono quindi recenti. In oltre il Condominio ha fatto nel 2023 lavori di ammodernamento tra cui il cappotto estreno in facciata.

L'immoblie è nel suo insieme gradevole, in particolare per la vista che offre dal soggiorno e dalla camera.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **116,23**

E' posto al piano: appartamento piano settimo (ottavo fuori terra), cantina piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato: vedasi pratiche edilizie

Ha un'altezza utile interna di : appartamento h=3.00 m, cantina h= 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: c.a.
Strutture verticali	materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante singole o doppie a battente materiale: materiale sintetico con doppi vestri protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: diverse tipologie materiale: tamburate cieche color nero condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: presente rivestimento: intonaco condizioni: buone Riferita: appartamento
	materiale: muratura rivestimento: intonaco condizioni: scarse Riferita : cantina

Pavim. Esterna	<p>materiale: piastrelle per esterni condizioni: buone</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: parquet e piastrelle condizioni: buone Riferito limitatamente a: appartamento materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cantina</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: discrete Riferito limitatamente a: appartamento tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cantina</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagni e cucina materiale: mosaico e piastrelle condizioni: buone</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: sufficienti</p>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	<p>tipologia: volumetrici e centralina Riferito limitatamente a: appartamento</p>
Ascensore	<p>condizioni: sufficienti Note: serve l'appartamento non le cantine</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: discrete</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: plit Riferito limitatamente a: appartamento Note: deve essere montata la macchina</p>

Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: discrete Note: contatori vicino alle cantine, interruttore generale all'ingresso appartamento Riferito limitatamente a: appartamento</p> <p>tipologia: con cavi a vista condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cantina</p>
Fognatura	recapito: rete comunale
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti Note: contatore sul balcone vista cortile</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti Note: contatore in bagno</p>
Termico	<p>tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni con termovalvole condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: appartamento Note: Si segnala anche la presenza di un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria nel ripostiglio, in supporto all'impianto condominiale.</p>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	recente

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con termo valvole suoi termosifoni
Stato impianto	funzionante
Note	c'è anche un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria



**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	88,46	1,00	88,46
Balconi	sup reale lorda	7,07	0,30	2,12
Cantina	sup reale lorda	20,70	0,25	5,18
		<b>116,23</b>		<b>95,76</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: 2023-02

Zona: Alessandria - centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Alessandria ;

Altre fonti di informazione: Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.760,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	88,46	€ 1000,00	€ 88.460,00
Balconi	2,12	€ 1000,00	€ 2.120,00
Cantina	5,18	€ 1000,00	€ 5180,00
Valore complessivo intero			€ 95.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.760,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	95,76	€ 95.760,00	€ 95.760,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 14.364,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.396,00

**Valore arrotondato € 79.000,00**

**Beni in Alessandria (AL)  
via Mazzini 34**



**Lotto: 004 - Negozio - via Mazzini 34**

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

Data di presentazione: 06-09-2023

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

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Centro, via Mazzini 34**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 268, particella 5046, subalterno 7, indirizzo via Mazzini 34, piano Terra, comune ALESSANDRIA, categoria C/1, classe 7, consistenza 30 mq, superficie 37 mq, rendita € 621.30

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/08/2005 Pratica n. AL0135922 in atti dal 26/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18651.5/2005)- TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/11/1995 in atti dal 10/05/1999 SUCCESSIONE (n. 5293.1/1996)- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 34.68 mill

Confini: Negozio, da nord in senso orario:- scala condominio - fg 268 mapp 5046 sub 8 - via mazzini- fg 268 mapp 5047

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria catastale e lo stato reale le differenze consistono in:  
nel negozio non sono indicati i gradini interni, e internamente non è visibile il pilastro vicino alla parete, anche il retro non è correttamente rappresentato nella distribuzione e nella posizione delle aperture, e non è indicato il bagno. Anche la posizione della scala condominiale è difforme. In oltre nell'indirizzo il civico è indicato n° 14 a fronte dell'attuale n°34.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Le modifiche di cui sopra indicate

Docfa: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** area centrale storica a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Tortona e Asti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato- Canavese e colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia stazione Alessandria a 1 km, autostrada A21 e A 26 a 6 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2022 ai nn. 501; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/05/2023 ai nn. 3626/399; Importo ipoteca: € 419000; Importo capitale: € 234000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale giudiziario Trib Al in data 22/06/2023 ai nn. 2946 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/09/2023 ai nn. 6704/5120.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 280 €.

**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:** 2295,91 € al 25 mar 2024.

**Millesimi di proprietà:** 34,68 millesimi di proprietà

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** vedasi regolamento di condominio allegato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Titolare/Proprietario:** dal 08/11/1995 al 22/01/2008. In forza di testamento - a rogito di notaio Giuseppe Mussa, in data 10/04/1996, ai nn. 64687/15578; trascritto a Alessandria, in data 17/04/1996, ai nn. 2790/2148.

**Titolare/Proprietario:** dal 08/11/1995 al 22/01/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - a rogito di ufficio del registro di Alessandria in data 08/11/1995, ai nn. 97/1190; trascritto a Alessandria, in data 25/02/1997, ai nn. 1362/1040.

**Titolare/Proprietario:** e dal 22/01/2008 al oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Oneto Luigi, in data 22/01/2008, ai nn. 76984/28317; trascritto a Alessandria, in data 04/02/2008, ai nn. 993/582.

Continuità delle trascrizioni: No

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: richiesta per rivestimento facciate 1965 prot 699

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: richiesta per rivestimento facciate

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/01/1965 al n. di prot. 699

Rilascio in data 20/01/1965

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Pratiche edilizie riferite all'interno di questo immobile non sono state reperite. Quindi utilizziamo la planimetria catastale in essere.

Rispetto alla planimetria catastale e lo stato reale le differenze consistono in: nel negozio non sono indicati i gradini interni, e internamente non è visibile il pilastro vicino alla parete, anche il retro non è correttamente rappresentato nella distribuzione e nella posizione delle aperture, e non è indicato il bagno. Anche la posizione della scala condominiale è difforme. In oltre nell'indirizzo il civico è indicato n° 14 a fronte dell'attuale n°34.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedi descrizione irregolarità

costi professionista, oneri e sanzioni: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	"Area centrale storica" (Aree residenziali della città di 1° classe )
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Articolo 34: "Area centrale storica" (Aree residenziali della città di 1° classe ) e articolo 51 bis aree ed edifici soggetti ad inondazioni per piene catastrofiche
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:	Per le direttive specifiche art 34 delle N.T.A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un negozio in stabile denominato Cond. Mazzini nella zona centro di Alessandria, in via Mazzini 34. La zona è di passaggio, anche se i parcheggi non sono limitrofi. Il negozio si trova a piano terra con una luce su via Mazzini, la porta d'ingresso vetrata. E' composto da locale negozio, piccolo corridoio e bagno.

L'immobile è adatto per una piccola attività o per ampliare le attività vicine. Ha una macchia di umidità o perdita sul soffitto del negozio e un po' di umidità sulle pareti bagno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva lorda di circa mq **44,13**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito ante 1967

Ha un'altezza utile interna di circa m. h=3.35 negozio

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani e di cui interrati uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: legno e muratura e voltati  
Note: c'è un'infiltrazione nel locale negozio

Strutture verticali materiale: muratura

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: ante a battente e fissi  
materiale: metallo e vetro  
protezione: inferriate  
materiale protezione: metallo  
condizioni: sufficienti

Infissi interni tipologia: a battente  
materiale: legno tamburato color rosso  
condizioni: buone

Pareti esterne materiale: muratura  
rivestimento: intonaco e pietra  
condizioni: discrete

Pavim. Esterna materiale: piastrelle  
condizioni: discrete

Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo e vetro accessori: non blindato con inferiate condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<b>Impianti:</b>	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: convettori Riferito limitatamente a: solo locale negozio Note: produzione caldo e freddo
Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: sufficienti
Fognatura	recapito: rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia Note: l'acqua è della rete di distribuzione del condominio (come da verbale di operazioni peritali del 7 feb 2024)

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Note	l'impianto è a vista

**Riscaldamento:**



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano con produzione di aria calda e fredda
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente, ma non specificato

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	44,13	1,00	44,13
		<b>44,13</b>		<b>44,13</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023-02

Zona: Alessandria - centro

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 1050

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Alessandria ;

Altre fonti di informazione: Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:****Negozi. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.510,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	44,13	€ 850,00	€ 37.510,50
Valore complessivo intero			€ 37.510,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.510,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi	Negozi, botteghe [C1]	44,13	€ 37.510,50	€ 37.510,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 5.626,58

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 2.295,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.450,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €26.138,92

**Valore arrotondato € 27.000,00**

**Beni in Alessandria (AL)  
Località/Frazione Spinetta Marengo  
Via del Progresso 86 f**



**Lotto: 007 - Appartamento e cantina (sub 22)- via del Progresso 86 f**

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

Data di presentazione: 06-09-2023

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

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub 22.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via del Progresso 86 f**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

foglio 200, particella 428, subalterno 22, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT e 2, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 38 mq Totale: escluse aree scoperte: 35 mq, rendita € 232.41 €

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2021 Pratica n. AL0071826 in atti dal 01/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26348.1/2021)- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2005 Pratica n. AL0202295 in atti dal 14/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26396.1/2005)- VARIAZIONE del 04/11/2005 Pratica n. AL0177507 in atti dal 04/11/2005 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24049.1/2005)- VARIAZIONE del 29/03/2005

Pratica n. AL0048273 in atti dal 29/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3282.1/2005)- COSTITUZIONE del 01/03/2005 Pratica n. AL0033268 in atti dal 01/03/2005 COSTITUZIONE (n. 475.1/2005)

Confini:

Appartamento da nord in senso orario:- scala condominiale- vista esterna- fg 200 mapp 428 sub 6- fg 200 mapp 428 sub 24

Cantina da nord in senso orario:- fg 200 mapp 428 sub 23- corridoio condominiale- fg 200 mapp 428 sub 4- terrapieno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai documenti presentati la distribuzione planimetrica presenta qualche differenza distributive del bagno e camera. Ci sono delle differenze nelle altezze.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Quanto indicato al punto precedente e a quanto indicato al capitolo Edilizia.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** zona residenziale, traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Asti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato- Canavese e colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia stazione Spinetta Marengo a 2 km, autostrada A21 a 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2023 per l'importo di euro 280,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria Agenzia Entrate il 02/10/2023 ai nn.4963 serie 3T

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso abitativo 3+3, scadenza 30/09/2026.

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2022 ai nn. 501; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/05/2023 ai nn. 3626/399; Importo ipoteca: € 419000; Importo capitale: € 234000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale giudiziario Trib Al in data 22/06/2023 ai nn. 2946 iscritto/trascritto a  
Alessandria in data 05/09/2023 ai nn. 6704/5120.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 498.13 €.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Per redazione di un computo estimativo 500 € più oneri, spesa da dividere tra tutti i condomini.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** non vengono indicate spese insolute.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' comunque presente l'ascensore

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedasi ultimo atto di compravendita . In oltre è presente il regolamento di condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** E' presente un APE data 04-04-2014, oggi scaduta , la classe energetica era D e Indice prestazione energetica globale (EPL lordo) [kWh/m2 o kWh/m3] 146.567

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

**Avvertenze ulteriori:** No

Le indicazioni delle spese di condominio come da comunicazione dell'Amministratore del 15 apr 2024

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

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 31/07/2003 al 30/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 31/07/2003, ai nn. 54842/13613; trascritto a Alessandria, in data 04/08/2003, ai nn. 7158/4815.

Note: terreno

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 30/12/2005 al 17/08/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 30/12/2005, ai nn. 58053/15320; trascritto a Alessandria, in data 18/01/2006, ai nn. 505/350.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PC 37-2004 Pratica D31528 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/2003 al n. di prot. 79794/14241

Rilascio in data 28/01/2004

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 671-2005 Pratica D51474 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 82385/25048

Rilascio in data 30/12/2005

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 773-2006 Pratica D61459 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/09/2006 al n. di prot. 71697/23653

Rilascio in data 29/12/2006

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DIA del 23-11-2007 Pratica D73840

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: diversa distribuzione spazi interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/2007

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DENUNCIA C.A. del 13-08-2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia opera in c.a.

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/08/2004 al n. di prot. 66651

Collaudo in data 15/12/2005 al n. di prot. 96324

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'appartamento differisce per diversa distribuzione interna essendo stati eliminati i cartongessi verso il lato più basso della mansarda, ed essendoci alcune varianti distributive. In oltre le velux della camera e del soggiorno sono più piccole di quelle di progetto.

- la Cantina misure planimetriche leggermente diverse, ma all'interno delle tolleranze di legge, mentre altezza reale è maggiore rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: quanto elencato nella descrizione precedente sarà da sanare.

Dopo colloquio con ufficio tecnico del Comune, alla luce dei nuovi sviluppi normativi, che sono ancora in fase interpretativa, e con riferimento alla Legge Regione Piemonte L.R. 7 del 2022 e s.m.i. dovrebbe potersi trovare la soluzione a quanto in oggetto.

Indichiamo un costo del 10% sul valore dell'immobile che è da ritenersi solo orientativo, ma potrebbe avere oscillazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	NTA Articolo 36 Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
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:	come da NTA Articolo 36
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	come dall'ultima pratica edilizia DIA del 23-11-2007 Pratica D73840
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 22**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento con cantina in via del Progresso 86f Spinetta Marengo Alessandria.

L'appartamento si trova al piano secondo , nonché ultimo piano dello stabile e mansardato. E' composto da soggiorno - cucina, disimpegno, camera , bagno, terrazzo .

La cantina è al piano interrato. (internamente vi sono le tubature degli impianti di fognia e acqua).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **59,90**

E' posto al piano: appartamento piano secondo , cantina piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009 agibilità

Ha un'altezza utile interna: . app hmax= 3.25 m e hmin= 1.15m, cantina h=3.05m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani e di cui interrati n. un piano

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e laterizio
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: solaio in travetti c.a. e laterizio
Strutture verticali	materiale: c.a.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppie ante e velux materiale: metallo e legno protezione: persiane materiale protezione: metallo condizioni: sufficienti Note: alcune velux presentano segni di ammaloramento
Infissi interni	tipologia: battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: doppia muratura in forati con intercapedine rivestimento: intonaco condizioni: discrete Note: qualche segno di umidità
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle per esterni condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione in ceramica monocottura condizioni: discrete Note: la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento tranne che in bagno che ha sue piastrelle Riferita : appartamento



	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: discrete Riferita : cantina</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: struttura metallica e rivestimento color noce accessori: blindatura condizioni: discrete Riferita : appartamento</p>
	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: metallo condizioni: discrete Riferita : cantina</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagni e cucina materiale: mosaico e piastrelle condizioni: discrete</p>
Scale	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: discrete</p>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	<p>condizioni: discreto</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: plit condizioni: sufficienti Note: uno split e la macchina</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: discreto riferito all'appartamento la cantina ha i cavi a vista</p> <p>tipologia: cavi a vista condizioni: discreto riferito cantina</p>

Fognatura recapito: rete comunale

Idrico tipologia: sottotraccia  
alimentazione: diretta da rete comunale

Termico tipologia: autonomo  
alimentazione: metano  
diffusori: termosifoni

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a metano (anche acqua calda sanitaria)
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore a 35 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

Note	uno split e la macchina
------	-------------------------

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	44,60	1,00	44,60
terrazzo	sup reale lorda	7,68	0,30	2,30
cantina	sup reale lorda	7,62	0,25	1,91
		<b>59,90</b>		<b>48,81</b>

#### 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: 2023-02

Zona: Alessandria - Spinetta M

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

##### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Alessandria ;

Altre fonti di informazione: Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento sub 22. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.607,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	44,60	€ 750,00	€ 33.450,00
terrazzo	2,30	€ 750,00	€ 1.725,00
cantina	1,91	€ 750,00	€ 1.432,50
Valore complessivo intero			€ 36.607,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.607,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 22	Abitazione di tipo civile [A2]	48,81	€ 36.607,50	€ 36.607,50

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.491,13
Riduzione del 10% per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.660,75

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€27. 455,62
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€28.000,00</b>

**Beni in Alessandria (AL)  
Località/Frazione Spinetta Marengo  
Via del Progresso 86 f**



**Lotto: 008 - Appartamento e cantina (sub 23) - via del Progetto 86 f**

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

Data di presentazione: 06-09-2023

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

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub 23.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via del Progresso 86 f**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 200, particella 428, subalterno 23, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT e 2, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 40 mq Totale: escluse aree scoperte: 37 mq, rendita € 232.41 €

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2021 Pratica n. AL0071827 in atti dal 01/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26349.1/2021)- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2005 Pratica n. AL0202295 in atti dal 14/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26396.1/2005)- VARIAZIONE del 04/11/2005 Pratica n. AL0177507 in atti dal 04/11/2005 DIVI-

SIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24049.1/2005)- VARIAZIONE del 29/03/2005  
Pratica n. AL0048273 in atti dal 29/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI  
INTERNI (n. 3282.1/2005)- COSTITUZIONE del 01/03/2005 Pratica n. AL0033268 in atti dal  
01/03/2005 COSTITUZIONE (n. 475.1/2005)

Confini: Appartamento da nord in senso orario:- fg 200 mapp 428 sub 5- vista esterna- scala  
condominiale- fg 200 mapp 428 sub 25

Cantina da nord in senso orario:- fg 200 mapp 428 sub 24- corridoio condominiale- fg 200 mapp  
428 sub 22- terrapieno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'appartamento rispetto alla planimetria catastale presenta distribuzione interna diffe-  
rente.( Però la planimetria non indica le partizioni riferite alla delimitazione dei sottotetti non  
abitabili). Differenze anche nelle altezze.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Quanto indicato al punto precedente e le indicazioni al pun-  
to edilizia successivo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Asti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato- Canavese e colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia stazione Spinetta Marengo 2 km, autostrada A21 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2023 per l'importo  
di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria Agenzia Entrate il 21/07/2023 ai nn.3722 serie 3T

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso transitorio 1+1, scadenza 30/04/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2022 ai nn. 501; Iscrit-  
to/trascritto a Alessandria in data 11/05/2023 ai nn. 3626/399; Importo ipoteca: € 419000; Im-  
porto capitale: € 234000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale giudiziario Trib Al in data 22/06/2023 ai nn. 2946 iscritto/trascritto a  
Alessandria in data 05/09/2023 ai nn. 6704/5120.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 496,95 €.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Per redazione computo estimativo 500 € più oneri, spesa da dividere tra tutti i condomini**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** non vengono indicate spese insolute.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E'' comunque presente l'ascensore**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedasi ultimo atto di compravendita In oltre è presente il regolamento di condominio .**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** No

Le indicazioni delle spese di condominio come da comunicazione dell'Amministratore del 15 apr 2024.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 31/07/2003 al 30/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 31/07/2003, ai nn. 54842/13613; trascritto a Alessandria, in data 04/08/2003, ai nn. 7158/4815.**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 30/12/2005 al 17/08/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 30/12/2005, ai nn. 58053/15319; trascritto a Alessandria, in data 18/01/2006, ai nn. 504/349.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: PC 37-2004 Pratica D31528 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/2003 al n. di prot. 79794/14241

Rilascio in data 28/01/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 671-2005 Pratica D51474

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 82385/25048

Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 773-2006 Pratica D61459

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/09/2006 al n. di prot. 71697/23653

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DIA del 23-11-2007 Pratica D73840

Intestazione:

Tipo pratica: Deninci di inizio attività

Per lavori: diversa distribuzione spazi interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DENUNCIA C.A. del 13-08-2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia opera in c.a.

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/08/2004 al n. di prot. 66651

Collaudo in data 15/12/2005 al n. di prot. 96324

## 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'Appartamento differisce per diversa distribuzione interna essendo stati eliminati i cartongessi verso il lato più basso della mansarda, ed essendoci alcune differenze nelle misure. In oltre le velux della camera e del soggiorno sono più piccole di quelle di progetto. Manca il rivestimento in piastrelle (o pittura lavabile) dietro il blocco cucina.

Nella Cantina misure planimetriche leggermente diverse, mentre altezza reale è maggiore rispetto a quanto autorizzato .

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: quanto elencato nella descrizione precedente sarà da sanare.

Dopo colloquio con ufficio tecnico del Comune, alla luce dei nuovi sviluppi normativi, che sono ancora in fase interpretativa, e con riferimento alla Legge Regione Piemonte L.R. 7 del 2022 e s.m.i. dovrebbe potersi trovare la soluzione a quanto in oggetto.

Indichiamo un costo del 10% sul valore dell'immobile che è da ritenersi solo orientativo, ma protrebbe avere oscillazioni.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	NTA Articolo 36 Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
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:	come da NTA Articolo 36
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	come dall'ultima pratica edilizia DIA del 23-11-2007 Pratica D73840
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 23**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento con cantina in via del Progresso 86f Spinetta Marengo Alessandria.

L'appartamento si trova al piano secondo nonché ultimo piano dello stabile e mansardato. E' composto da soggiorno - cucina, disimpegno, camera, bagno, terrazzo.

La cantina è al piano interrato. (internamente vi sono le tubature degli impianti di fogna).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

E' posto al piano: appartamento piano secondo , cantina piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009 agibilità

Ha un'altezza utile interna : app hmax= 3.25 m e hmin= 1.20m, cantina h=3.05m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani e di cui interrati n. uno piano

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e laterizio
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: solaio in travetti c.a. e laterizio
Strutture verticali	materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppie ante e velux materiale: metallo e legno protezione: persiane materiale protezione: metallo condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: doppia muratura in forati con intercapedine rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti Note: qualche segno di umidità in terrazza
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle per esterni condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione in ceramica monocottura condizioni: discrete Note: la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento tranne che in bagno Riferita : appartamento

	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: discrete Riferita : cantina</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: struttura metallica e rivestimento color noce accessori: blindatura condizioni: discrete</p>
	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: metallo condizioni: discrete</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete</p>
Scale	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: granite condizioni: discrete</p>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	condizioni: discrete
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: plit condizioni: sufficienti</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: discrete Riferita : appartamento</p>
Fognatura	<p>tipologia: a vista condizioni: discrete Riferita : cantina recapito: rete comunale</p>

Idrico

tipologia: sottotraccia

alimentazione: diretta da rete comunale

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a metano (anche acqua calda sanitaria)
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore 35 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani

d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	45,06	1,00	45,06
terrazzo	sup reale lorda	7,68	0,30	2,30
cantina	sup reale lorda	7,86	0,25	1,97
		<b>60,60</b>		<b>49,33</b>

### 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: 2023-02

Zona: Alessandria - Spinetta Marengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Alessandria ;

Altre fonti di informazione: Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento sub 23. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.997,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	45,06	€ 750,00	€ 33.795,00
terrazzo	2,30	€ 750,00	€ 1.725,00
cantina	1,97	€ 750,00	€ 1.477,50

Valore complessivo intero	€ 36.997,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.997,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 23	Abitazione di tipo civile [A2]	49,33	€ 36.997,50	€ 36.997,50

**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% )	€ 5.549,63
Riduzione del 10% per pratiche edili – urbanistiche, e catasto:	€ 3.699,75
Per contratto locazione opponibile 5%:	€ 1.849,87
Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.898,25
---	-------------

**Valore arrotondato €26.000,00**

**Beni in Alessandria (AL)  
Località/Frazione Spinetta Marengo  
Via del Progresso 86 f**



**Lotto: 009 - Appartamento e cantina (sub 24)- via del Progetto 86 f**

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

Data di presentazione: 06-09-2023

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

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub 24.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via del Progresso 86 f**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 200, particella 428, subalterno 24, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT e 2, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 47 mq Totale: escluse aree scoperte: 47 mq, rendita € 232.41 €

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2021 Pratica n. AL0071828 in atti dal 01/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26350.1/2021)- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2005 Pratica n. AL0202295 in atti dal 14/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26396.1/2005)- VARIAZIONE del 04/11/2005 Pratica n. AL0177507 in atti dal 04/11/2005 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24049.1/2005)- VARIAZIONE del 29/03/2005

Pratica n. AL0048273 in atti dal 29/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3282.1/2005)+ COSTITUZIONE del 01/03/2005 Pratica n. AL0033268 in atti dal 01/03/2005 COSTITUZIONE (n. 475.1/2005)

Confini:

Appartamento da nord in senso orario:- fg 200 mapp 428 sub 25- scala condominiale- fg 200 mapp 428 sub 22- fg 200 mapp 428 sub 6- vista sterna

Cantinada nord in senso orario:- fg 200 mapp 428 sub 25- corridoio condominiale- fg 200 mapp 428 sub 23- terrapieno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai documenti presentata la distribuzione planimetrica è in linea con lo stato di fatto. Ci sono delle differenze nelle altezze.

Differenze minori. Salvo diversa indicazione per la pratica edilizia.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Asti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato- Canavese e colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia stazione Spinetta Marengo a 2 km, autostrada A21 a 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 06/02/2023 per l'importo di euro 320,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Alessandria Agenzia Entrate il 07/02/2023 ai nn.749 serie 3T

Tipologia contratto: contratto di locazione a uso abitativo 4+4 , scadenza 31/01/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2022 ai nn. 501; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/05/2023 ai nn. 3626/399; Importo ipoteca: € 419000; Importo capitale: € 234000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale giudiziario Trib Al in data 22/06/2023 ai nn. 2946 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/09/2023 ai nn. 6704/5120.



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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 499.58 €.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Per redazione computo estimativo 500 € più oneri, spesa da dividere tra tutti i condomini

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** , non vengono indicate spese insolute.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E'' comunque presente l''ascensore

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** vedasi ultimo atto di compravendita. In oltre è presente il regolamento di condominio .

**Attestazione Prestazione Energetica:** Era stato fatto un APE in data 04-04-2014 oggi scaduta la classe energetica era C e Indice prestazione energetica globale (EPL lordo) [kWh/m2 o kWh/m3] 100.1615

**Note Indice di prestazione energetica: Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

Le indicazioni delle spese di condominio come da comunicazione dell'Amministratore del 15 apr 2024.

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

**Titolare/Proprietario:** dal 31/07/2003 al 17/08/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 31/07/2003, ai nn. 54842/13613; trascritto a Alessandria, in data 04/08/2003, ai nn. 7158/4815.

**Titolare/Proprietario:** dal 30/12/2005 al 17/08/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 30/12/2005, ai nn. 58054/15320; trascritto a Alessandria, in data 18/01/2006, ai nn. 505/350.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: PC 37-2004 Pratica D31528

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/2003 al n. di prot. 79794/14241

Rilascio in data 28/01/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 671-2005 Pratica D51474

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 82385/25048  
 Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 773-2006 Pratica D61459  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 13/09/2006 al n. di prot. 71697/23653  
 Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DIA del 23-11-2007 Pratica D73840  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Deninci di inizio attività  
 Per lavori: diversa distribuzione spazi interni  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot.  
 Rilascio in data 23/12/2007 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DENUNCIA C.A. del 13-08-2004  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia opera in c.a.  
 Per lavori: nuova costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 13/08/2004 al n. di prot. 66651  
 Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 96324  
 NOTE: certificato di collaudo

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- dell'Appartamento differisce per diversa distribuzione interna essendo stati eliminati i cartongessi verso il lato più basso della mansarda, in oltre c'è qualche differenza nelle misure ma all'interno delle tolleranze. In oltre le velux della camera e del soggiorno sono più piccole di quelle di progetto.
- nella Cantina misure planimetriche leggermente diverse, ma all'interno delle tolleranze di legge, mentre altezza reale è maggiore rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: quanto elencato nella descrizione precedente sarà da sanare.

Dopo colloquio con ufficio tecnico del Comune, alla luce dei nuovi sviluppi normativi, che sono ancora in fase interpretativa, e con riferimento alla Legge Regione Piemonte L.R. 7 del 2022 e s.m.i. dovrebbe potersi trovare la soluzione a quanto in oggetto.

Indichiamo un costo del 10% sul valore dell'immobile che è da ritenersi solo orientativo, ma potrebbe avere oscillazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	NTA Articolo 36 Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
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:	come da NTA Articolo 36
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	come dall'ultima pratica edilizia DIA del 23-11-2007 Pratica D73840
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 24**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento con cantina in via del Progresso 86f Spinetta Marengo Alessandria.

L'appartamento si trova al piano secondo nonché ultimo piano dello stabile e mansardato. E' composto da soggiorno - cucina, disimpegno, camera , bagno .

La cantina è al piano interrato. Internamente vi sono le tubature degli impianti della fogna. (Si segnala che durante il sopralluogo non è stato possibile vedere completamente la cantina perché vi era ricoverato del materiale all'interno).

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **56,00**

E' posto al piano: appartamento piano secondo , cantina piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009 agibilità

Ha un'altezza utile interna app hmax= 3.15 m e hmin= 1.05m, cantina h=3.05m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani e di cui interrati n. un piano

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e laterizio
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: solaio in travetti c.a. e laterizio
Strutture verticali	materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppie ante e velux materiale: metallo e legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: le velux hanno segni di umidità
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: doppia muratura in forati con intercapedine rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione in ceramica monocottura condizioni: discrete Note: la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento tranne che in bagno Riferito : appartamento
	materiale: battuto cemento condizioni: discrete Riferito : cantina
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo rivestita in legno



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a metano (anche acqua calda sanitaria)
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore 35 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	52,11	1,00	52,11
cantina	sup reale lorda	3,89	0,25	0,97

		56,00		53,08
--	--	-------	--	-------

**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: 2023-02

Zona: Alessandria - Spinetta Marengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civili abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

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

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Alessandria ;

Altre fonti di informazione: Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento sub 24. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.810,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	52,11	€ 750,00	€ 39.082,50
cantina	0,97	€ 750,00	€ 727,50
Valore complessivo intero			€ 39.810,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.810,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 24	Abitazione di tipo civile [A2]	53,08	€ 39.810,00	€ 39.810,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.971,50
Riduzione del 10% per partiche edilizie-urbanistiche e catastali:	€ 3.981,00,
Per contratto locazione opponibile 5%::	€ 1.990,50
Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.867
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€28.000,00</b>



**Beni in Alessandria (AL)  
Località/Frazione Spinetta Marengo  
Via del Progresso 86 f**



**Lotto: 010 - Appartamento e cantina (sub 25)- via del Progresso 86 f**

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

Data di presentazione: 06-09-2023

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

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub 25.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via del Progresso 86 f**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 200, particella 428, subalterno 25, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT e 2°, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale: 44 mq Totale: escluse aree scoperte: 44 mq, rendita € 232.41 €

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2021 Pratica n. AL0071829 in atti dal 01/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26351.1/2021)- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2005 Pratica n. AL0202295 in atti dal 14/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26396.1/2005)- VARIAZIONE del 04/11/2005 Pratica n. AL0177507 in atti dal 04/11/2005 DIVI-

SIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24049.1/2005)- VARIAZIONE del 29/03/2005  
Pratica n. AL0048273 in atti dal 29/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI  
INTERNI (n. 3282.1/2005)- COSTITUZIONE del 01/03/2005 Pratica n. AL0033268 in atti dal  
01/03/2005 COSTITUZIONE (n. 475.1/2005)

Confini:

Appartamento da nord in senso orario:- fg 200 mapp 428 sub 5- fg 200 mapp 428 sub 23- scala  
condominiale- fg 200 mapp 428 sub 24- vista sterna

Cantina da nord in senso orario:- fg 200 mapp 428 sub 17- fg 200 mapp 428 sub 5- corridoio  
condominiale- fg 200 mapp 428 sub 24- terrapieno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai documenti presentata la distribu-  
zione planimetrica è in linea con lo stato di fatto. Ci sono delle differenze nelle altezze.

Differenze minori. Salvo diversa indicazione per la pratica edilizia.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Asti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato- Canavese e colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia stazione Spinetta Marengo a 2 km, autostrada A21 a 5  
km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2022 ai nn. 501; Iscrit-  
to/trascritto a Alessandria in data 11/05/2023 ai nn. 3626/399; Importo ipoteca: € 419000; Im-  
porto capitale: € 234000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale giudiziario Trib Al in data 22/06/2023 ai nn. 2946 iscritto/trascritto a  
Alessandria in data 05/09/2023 ai nn. 6704/5120.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 500.07 €.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Per redazione computo estimativo 500 € più oneri, spesa da dividere tra tutti i condomini.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** non vengono indicate spese insolute.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E'' comunque presente l'ascensore

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedasi ultimo atto di compravendita. In oltre è presente il regolamento di condominio .

**Attestazione Prestazione Energetica:** Era stato fatto un APE in data 29-01-2014 oggi scaduta la classe energetica era C e Indice prestazione energetica globale (EPL lordo) [kWh/m2 o kWh/m3] 100.1615

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

**Avvertenze ulteriori:** no

Per le indicazioni di spese condominiali si fa riferimento a indicazione dell'Amministratore del 15 apr 2024

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

**Titolare/Proprietario:** dal 31/07/2003 al 30/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 31/07/2003, ai nn. 54842/13613; trascritto a Alessandria, in data 04/08/2003, ai nn. 7158/4815.

**Titolare/Proprietario:** dal 30/12/2005 al 17/08/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 30/12/2005, ai nn. 58053/15319; trascritto a Alessandria, in data 18/01/2006, ai nn. 504/349.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PC 37-2004 Pratica D31528

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/2003 al n. di prot. 79794/14241

Rilascio in data 28/01/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 671-2005 Pratica D51474

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 82385/25048

Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 773-2006 Pratica D61459

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/09/2006 al n. di prot. 71697/23653

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DIA del 23-11-2007 Pratica D73840

Intestazione:

Tipo pratica: Deninci di inizio attività

Per lavori: diversa distribuzione spazi interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DENUNCIA C.A. del 13-08-2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia opera in c.a.

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/08/2004 al n. di prot. 66651

Collaudo in data 15/12/2005 al n. di prot. 96324

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-l'appartamento differisce per diversa distribuzione interna essendo stati eliminati i cartongessi verso il lato più basso della mansarda. In oltre le velux della camera e del soggiorno sono più piccole di quelle di progetto.

- nella Cantina misure planimetriche leggermente diverse, ma all'interno delle tolleranze di legge, mentre altezza reale è maggiore rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: quanto elencato nella descrizione precedente sarà da sanare.

Dopo colloquio con ufficio tecnico del Comune, alla luce dei nuovi sviluppi normativi, che sono ancora in fase interpretativa, e con riferimento alla Legge Regione Piemonte L.R. 7 del 2022 e s.m.i. dovrebbe potersi trovare la soluzione a quanto in oggetto.

Indichiamo un costo del 10% sul valore dell'immobile che è da ritenersi solo orientativo, ma protrebbe avere oscillazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	NTA articolo 36 Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
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:	vedasi art 36 delle nta
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	come dall'ultima pratica edilizia DIA del 23-11-2007 Pratica D73840
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 25**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento con cantina in via del Progresso 86f Spinetta Marengo Alessandria.

L'appartamento si trova al piano secondo nonché ultimo piano dello stabile. E' composto da soggiorno - cucina, disimpegno, camera , bagno .

La cantina è al piano interrato. Internamente vi sono le tubature degli impianti della fogna e dell'acqua. (Si segnala che durante il sopralluogo non è stato possibile vedere completamente la cantina perché vi era ricoverato del materiale all'interno).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **55,81**

E' posto al piano: appartamento piano secondo , cantina piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009 agibilità

Ha un'altezza utile interna : app hmax= 3.15 m e hmin= 1.05m, cantina h=3.05m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani e di cui interrati n. un piano

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e laterizio
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: solaio in travetti c.a. e laterizio
Strutture verticali	materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppie ante e velux materiale: metallo e legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: doppia muratura in forati con intercapedine rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione in ceramica monocottura condizioni: discrete Note: la pavimentazione è uniforme in tutto l'appartamento tranne che in bagno Riferita : appartamento  materiale: battuto cemento condizioni: discrete Riferita : cantina
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo rivestita in legno accessori: blindatura condizioni: discrete Riferito : appartamento

tipologia: anta singola a battente  
 materiale: metallo  
 condizioni: discrete  
 Riferito : cantina

Rivestimento ubicazione: bagni e cucina  
 materiale: piastrelle  
 condizioni: discrete

Scale posizione: a rampa unica  
 rivestimento: granito  
 condizioni: discrete

**Impianti:**

Ascensore condizioni: discrete

Citofonico tipologia: audio condizioni: discrete

Elettrico tipologia: sottotraccia condizioni: discrete  
 Riferito : appartamento  
 tipologia: a vista condizioni: discrete  
 Riferito : cantina

Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete  
 comunale condizioni: discrete

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a metano (anche acqua calda sanitaria)
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	inferiore 35 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	51,44	1,00	51,44
cantina	sup reale lorda	4,37	0,25	1,09
		<b>55,81</b>		<b>52,53</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: 2023-02

Zona: Alessandria - Spinetta Marengo

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: civili abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Alessandria ;

Altre fonti di informazione: Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento sub 25. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.397,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	51,44	€ 750,00	€ 38.580,00
cantina	1,09	€ 750,00	€ 817,50
Valore complessivo intero			€ 39.397,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.397,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 25	Abitazione di tipo civile [A2]	52,53	€ 39.397,50	€ 39.397,50

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 5.909,63

---

Riduzione del 10% per pratiche edilizie-urbanistiche e catastali:	€ 3.939,75
---	------------

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€29.548,13
---	------------

<b>Valore arrotondato</b>	<b>€30.000,00</b>
---------------------------	-------------------

**Beni in Alessandria (AL)  
Località/Frazione Spinetta Marengo  
Via del Progresso 86 f**



**Lotto: 011 – Box (sub 15) - via del Progresso 86 f**

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

Data di presentazione: 06-09-2023

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

**Identificativo corpo: Box sub 15.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via del Progresso 86 f**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 200, particella 428, subalterno 15, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT , comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie Totale: 20 mq , rendita € 28.10 €

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2021 Pratica n. AL0071820 in atti dal 01/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26342.1/2021)- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2005 Pratica n. AL0070780 in atti dal 04/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5042.1/2005)- VARIAZIONE del 29/03/2005 Pratica n. AL0048273 in atti dal 29/03/2005 DIVI-

SIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3282.1/2005)- COSTITUZIONE del 01/03/2005 Pratica n. AL0033268 in atti dal 01/03/2005 COSTITUZIONE (n. 475.1/2005)

Confini: da nord in senso orario:- fg 200 mapp 428 sub 16- corsello- fg 200 mapp 428 sub 14- corridoio condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'altezza interna dichiarata è differente dallo stato reale. Difformità minore.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Asti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato- Canavese e colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia stazione Spinetta Marengo 2 km, autostrada A21 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2022 ai nn. 501; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/05/2023 ai nn. 3626/399; Importo ipoteca: € 419000; Importo capitale: € 234000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale giudiziario Trib Al in data 22/06/2023 ai nn. 2946 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/09/2023 ai nn. 6704/5120.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 85.40 €.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Per redazione computo estimativo 500 € più oneri, spesa da dividere tra tutti i condomini.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** non vengono indicate spese insolute.

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedasi ultimo atto di compravendita. In oltre è presente il regolamento di condominio .

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** no

Per le indicazioni delle spese condominiali come da dichiarazione dell'Amministratore del 15 apr 2024

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

**Titolare/Proprietario:** dal 31/07/2003 al 30/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 31/07/2005, ai nn. 54842/13613; trascritto a Alessandria, in data 04/08/2003, ai nn. 7158/4815.

**Titolare/Proprietario:** dal 30/12/2005 al 17/08/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 30/12/2005, ai nn. 58053/15319; trascritto a Alessandria, in data 18/01/2006, ai nn. 504/349.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PC 37-2004 Pratica D31528

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/2003 al n. di prot. 79794/14241

Rilascio in data 28/01/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 671-2005 Pratica D51474

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 82385/25048

Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 773-2006 Pratica D61459 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/09/2006 al n. di prot. 71697/23653

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DIA del 23-11-2007 Pratica D73840

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività  
 Per lavori: diversa distribuzione spazi interni  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot.  
 Rilascio in data 23/12/2007 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DENUNCIA C.A. del 13-08-2004  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia opera in c.a.  
 Per lavori: nuova costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 13/08/2004 al n. di prot. 66651  
 Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 96324  
 NOTE: certificato di collaudo

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto approvato lo stato reale del Box ha misure planimetriche e dell'altezza diverse rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Quanto descritto precedentemente

cila in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relative adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

### 7.2 Conformità urbanistica:

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	NTA articolo 36 Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabi-	NO

lità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi art 36 delle nta
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	come dall'ultima pratica edilizia DIA del 23-11-2007 Pratica D73840
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Box sub 15**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un box ubicato in via del Progresso 86f Spinetta Marengo Alessandria.

Il box è al piano interrato (si segnala che durante il sopralluogo non è stato possibile vedere completamente il box perché vi era ricoverato del materiale sulla parete di fondo). Vi sono tubature d'impianti (fognature) che passano internamente al box.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **20,31**

E' posto al piano: piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009 (data agibilità)

ha un'altezza utile interna di circa m. h=3.05 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani e di cui interrati n. un piano

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Scale tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione:

Solai tipologia: solaio in predal

Strutture verticali materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in csl e c.a. rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete Riferito limitatamente a: corsello
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: discrete

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: discrete
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**



Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale lorda	20,31	1,00	20,31
		<b>20,31</b>		<b>20,31</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023-02

Zona: Alessandria - Spinetta Marengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 430

Valore di mercato max (€/mq): 600

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Alessandria ;

Altre fonti di informazione: Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:****Box sub 15. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.186,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	20,31	€ 600,00	€ 12.186,00
Valore complessivo intero			€ 12.186,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.186,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box sub 15	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,31	€ 12.186,00	€ 12.186,00

**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% )	€ 1. 827,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.358,10
---	------------

**Valore arrotondato € 9.000,00**

**Beni in Alessandria (AL)  
Località/Frazione Spinetta Marengo  
Via del Progresso 86 f**



**Lotto: 012 – Box (sub 18) - via del Progresso 86 f**

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

Data di presentazione: 06-09-2023

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

**Identificativo corpo: Box sub 18.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via del Progresso 86 f**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 200, particella 428, subalterno 18, indirizzo via del progresso 86 f, piano 1°INT , comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie Totale: 19 mq , rendita € 28.10 €

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2021 Pratica n. AL0071823 in atti dal 01/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26345.1/2021)- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del

04/05/2005 Pratica n. AL0070780 in atti dal 04/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5042.1/2005)- VARIAZIONE del 29/03/2005 Pratica n. AL0048273 in atti dal 29/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3282.1/2005)- COSTITUZIONE del 01/03/2005 Pratica n. AL0033268 in atti dal 01/03/2005 COSTITUZIONE (n. 475.1/2005)

Confini: da nord in senso orario:- corsello- fg 200 mapp 428 sub 19- fg 200 mapp 498

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai documenti presentati l'altezza interna del box è differente rispetto allo stato reale , differenza minore

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Tortona, Asti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monferrato- Canavese e colli tortonesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alessandria.

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia stazione Spinetta Marengo a 2 km, autostrada A21 a 5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 11/05/2022 ai nn. 501; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 11/05/2023 ai nn. 3626/399; Importo ipoteca: € 419000; Importo capitale: € 234000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A rogito di Ufficiale giudiziario Trib Al in data 22/06/2023 ai nn. 2946 iscritto/trascritto a Alessandria in data 05/09/2023 ai nn. 6704/5120.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 90.45 €.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Per redazione computo estimativo 500 € più oneri, spesa da dividere tra tutti i condomini.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** non

vengono indicate spese insolute.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedasi ultimo atto di compravendita . In oltre è presente il regolamento di condominio .

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** No

Per le spese condominiali come da indicazione dell'Amministratore del 15 apr 2024

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

**Titolare/Proprietario:** dal 31/07/2003 al 30/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 31/07/2003, ai nn. 54842/13613; trascritto a Alessandria, in data 04/08/2003, ai nn. 7158/4815.

**Titolare/Proprietario:** dal 30/12/2005 al 17/08/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Finesso Sergio, in data 30/12/2005, ai nn. 58054/15320; trascritto a Alessandria, in data 18/01/2006, ai nn. 505/350.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PC 37-2004 Pratica D31528 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/2024 al n. di prot. 79794/14241

Rilascio in data 28/01/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 671-2005 Pratica D51474

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/2005 al n. di prot. 82385/25048

Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: PC 773-2006 Pratica D61459

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire 37-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/09/2006 al n. di prot. 71697/23653

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DIA del 23-11-2007 Pratica D73840

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: diversa distribuzione spazi interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2009 al n. di prot. 1721

Numero pratica: DENUNCIA C.A. del 13-08-2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia opera in c.a.

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/08/2004 al n. di prot. 66651

Collaudo in data 15/12/2005 al n. di prot. 96324

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- il Box ha misure planimetriche leggermente difformi ma all'interno delle tolleranze, mentre l'altezza è diversa rispetto a quanto autorizzato. Si segnala in oltre che a progetto era solo un posto auto coperto, quindi aperto sul corsello, mentre oggi è presente la basculante tipica del box.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Quanto appena descritto, salvo particolari disposizioni dei Vigili del fuoco

cila in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Quanto indicato è da ritenersi formulato in termini di inquadramento orientativo, e può essere soggetto a possibili modifiche o variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, costi ecc.. compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente.

### 7.2 Conformità urbanistica:

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. G.R. n. 36-29308 del 07/02/2000 e successive modifiche e integrazioni
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	NTA articolo 36 Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe

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:	vedasi art 36 delle nta
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	come dall'ultima pratica edilizia DIA del 23-11-2007 Pratica D73840
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box sub 18**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un box ubicato in via del Progresso 86f Spinetta Marengo Alessandria

Il box è al piano interrato (si segnala che durante il sopralluogo non è stato possibile vedere completamente il box perché vi era ricoverato del materiale sulla parete di fondo).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **22,25**

E' posto al piano: piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009 agibilità

Ha un'altezza utile interna di circa h=3.05 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani e di cui interrati n. un piano

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Scale tipologia: a rampa unica  
materiale: c.a.

ubicazione: interna

Solai tipologia: solaio in predal

Strutture verticali materiale: c.a.

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: doppia anta a battente  
materiale: metallo  
apertura: elettrica c  
condizioni: sufficienti

Pareti esterne materiale: muratura in csl e c.a.  
rivestimento: intonaco  
condizioni: discrete

Pavim. Esterna materiale: battuto di cemento  
condizioni: discrete  
Riferito limitatamente a: corsello

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento  
condizioni: discrete

Portone di ingresso tipologia: basculante  
materiale: alluminio  
condizioni: discrete

### Impianti:

Elettrico tipologia: con cavi a vista  
condizioni: sufficienti

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 agibilità
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità/progetto impianti allegata alla richiesta di agibilità come da art 7 del D.M.S 37/08

Si specifica che tutti gli impianti dell'intero lotto non sono stati provati in funzione, ma solo visionati esternamente.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale, si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 30% della superficie dei balconi e 50% dei vani accessori con collegamento diretto con i vani d'abitazione, se non direttamente comunicanti computati al 25% e la proiezione sul piano orizzontale delle scale (indipendentemente dal numero dei piani). (con riferimento all' allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale lorda	22,25	1,00	22,25
		<b>22,25</b>		<b>22,25</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023-02

Zona: Alessandria - Spinetta Marego

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civili abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 430

Valore di mercato max (€/mq): 600

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

Per confronto di mercato. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Alessandria ;

Altre fonti di informazione: Maggiori siti internet di intermediazione immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Box sub 18. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	22,25	€ 600,00	€ 13.350,00
Valore complessivo intero			€ 13.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.350,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box sub 18	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,25	€ 13.350,00	€ 13.350,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% ) € 2.002,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €9.347,50

**Valore arrotondato € 10.000,00**

Data generazione:  
17-08-2024

Esperta di stima  
**Arch. Veronica Giannini**

In allegato: