

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **113/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Giuliano Bennati  
**Codice fiscale:** BNNGLN65R01A182T  
**Studio in:** Via Giacomo Bove 6 - Alessandria  
**Email:** studioprogettohabitat@gmail.com  
**Pec:** giuliano.bennati@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

foglio Sez. VAL foglio 24, particella 829, subalterno 92, indirizzo Circonvallazione Ovest 25, piano T-S1, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 94, rendita € € 724,33

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Libero**

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

**Bene:** Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Bene:** Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048



**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Circonvallazione Ovest 25 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 63.786,00



Beni in **Valenza (AL)**  
Località/Frazione  
Circonvallazione Ovest 25

### Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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

Identificativo corpo: **Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Circonvallazione Ovest 25**

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

**100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: foglio Sez. VAL foglio 24, particella 829, subalterno 92, indirizzo Circonvallazione Ovest 25, piano T-S1, comune Valenza, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 94, rendita € € 724,33

Derivante da: Variazione del 14/02/2001 da ufficio in abitazione del 14/02/2001 n.1338. U.i. precedentemente censita da impianto meccanografico del 1987 in Sez. Urbana VAL Fg.24 Particella 829 sub.64 categoria A/10 classe 3 consistenza 5,5 vani

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: rispetto alla planimetria catastale in atti risulta rimossa la tramezza divisoria tra ingresso e soggiorno, le dimensioni di alcuni vani presentano differenze centimetriche pur con una distribuzione sostanzialmente identica, non rappresentata la porta finestra su soggiorno che consente accesso alla rampa disabili. Non rappresentata finestra in zona corridoio, non riportata veranda su balcone lato cortile (peraltro da rimuovere vista autorizzazione temporanea).

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/08/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 50.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 13/05/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 17/09/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3000; Importo capitale: € 782,84.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 17/09/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2000; Importo capitale: € 632,84.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 26/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.648,63 €.

**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:** rifacimento impianto citofonico: 431,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 1.756,64 € relative esercizio 22/23

**Millesimi di proprietà:** 37,75

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - è presente rampa di accesso che dalla pubblica via attraverso cancello pedonale esclusivo attraversa breve tratto di giardino condominiale ed accede direttamente al balcone dell'alloggio dal quale si può accedere all'alloggio.



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **24/06/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di 2 edifici di civile abitazione in Lottizzazione Convenzionata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/03/1983 al n. di prot. 23

Abitabilità/agibilità in data 12/07/1985 al n. di prot. 60 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: e successive Varianti n.6 del 14/02/1984, n.29 del 07/06/1984, n.28 del 20/05/1985, n.62 del 08/10/1985.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di finestra con luce sul giardino condominiale in corrispondenza del disimpegno (analoghe aperture sono presenti per tutti gli alloggi del Condominio ma non risultano sui progetti autorizzati). Rimozione della tramezza divisoria tra ingresso e soggiorno, oltre ad altre differenze centimetriche nella tramezzatura interna.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: apertura finestra su prospetto condominiale, diversa distribuzione spazi interni.

SCIA in Sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Per la veranda presente sul balcone lato cortile risulta rilasciata autorizzazione a carattere temporaneo in data 02/04/2002 Prot.n.8180/1668 (allegata), di fatto da rimuovere per proprietari diversi dall'esecutato. Non risultano rinvenute pratiche per la realizzazione della rampa di accesso per disabili attraverso il cortile condominiale, trattasi di manufatto metallico rimovibile. Non risulta rinvenuta pratica edilizia per il formale cambio di destinazione da Ufficio in Abitazione, catastalmente avvenuta nel 14/02/2001 prima della compravendita del 22/02/2001 da OMISSIS.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.23 16/05/2023
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.11 del 29/03/2023
Norme tecniche di attuazione:	Art.13.1.3.4.5.6 Aree residenziali zone sature o di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Lottizzazione convenzionata Comparto di Espansione n.11
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio in piano rialzato, libero su 3 lati e composto di : ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, 2 bagni (di cui uno attrezzato per disabili), disimpegno, 2 balconi (di cui uno collegato con rampa disabili con accesso autonomo dalla pubblica via attraverso cancelletto pedonale esclusivo); cantina in piano interrato. Pavimentazione eterogenea prevalentemente in ceramica di vari formati e di parquet laminato nella camera lato cortile; serramenti esterni non recenti in legno tipo douglas con vetro doppio; portoncino blindato d'ingresso; impianto di allarme interno, impianto di climatizzazione con 2 split zona giorno/notte; impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, termovalvole e contacalorie; griglie anti intrusione lato



cortile. La cantina pertinenziale al piano interrato è raggiungibile al piano da ascensore condominiale. Nel complesso l'alloggio pur con finiture in parte datate ed eterogenee risulta in buono stato manutentivo, così come il fabbricato condominiale in cui è inserito.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25 di Circonvallazione Ovest; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,67/2,68 dove rilevata. m 2,70 su planimetria catastale.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:

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

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:





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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Con riferimento alla planimetria catastale verificata con misure a campione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	94,00	1,00	94,00
cantina	superf. esterna lorda	7,00	0,15	1,05
balcone coperto	superf. esterna lorda	13,00	0,30	3,90
		<b>114,00</b>		<b>98,95</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate OMI 2° semestre 2023;

Altre fonti di informazione: Archivio Notarile Alessandria.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	94,00	€ 800,00	€ 75.200,00
cantina	1,05	€ 800,00	€ 840,00
balcone coperto	3,90	€ 800,00	€ 3.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.160,00
Valore corpo			€ 79.160,00
Valore Pertinenze			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 79.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 79.160,00

**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]	98,95	€ 79.160,00	€ 79.160,00

**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% )	€ 11.874,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 63.786,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
17-07-2024

L'Esperto alla stima  
**Giuliano Bennati**

