



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



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **114/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2025 ore 11:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione unifamiliare con box**



**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Borsano  
**Codice fiscale:** BRSLN73C68A182Y  
**Studio in:** via Firenze 14 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131-253787  
**Email:** ale.borsano@libero.it  
**Pec:** alessandra.borsano@archiworldpec.it



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Ministra n. 10M - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare con box

**Corpo:** A

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

quota 1/2 di proprietà

quota 1/2 di proprietà

Comune Alessandria, foglio 224, particella 758, subalterno 1, categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, superficie Totale 170 mq Totale escluse aree scoperte 157 mq, rendita € 475,14, indirizzo Via Ministra b. 10/M, piano T-1-2

Situazione immobile dal 24/01/2005 al 08/05/2020

Comune Alessandria, foglio 224, particella 758, subalterno 1, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 415,75 indirizzo Via Ministra n. 10/B piano T-1-2

Situazione immobile dal 22/01/2004 al 24/01/2005

Comune Alessandria, foglio 224, particella 758, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66, indirizzo Via Ministra - Litta Parodi, piano T-1

Situazione immobile che ha dato origine al precedente dal 14/09/2000 al 22/01/2004

Comune Alessandria, foglio 224, particella 720, subalterno 1, categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita € 356,36, indirizzo Via Ministra n. 8, piano T-1

Situazione dell'immobile precedente dal 08/09/2000 al 14/09/2000

Comune Alessandria, foglio 224, particella 720, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita L. 480.000 indirizzo Via Ministra n. 8, piano T-1

Situazione che ha originato la precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 08/09/2000

Comune Alessandria, foglio 224, particella 10, piano T, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita L. 157.500 indirizzo Via Ministra n. 8

**Corpo:** B

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

per la quota di 1/2 di proprietà

per la quota di 1/2 di proprietà

Comune Alessandria, foglio 224, particella 758, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 17,97, indirizzo Via Ministra n. 10/B, piano T

Identificativi del mappale sul quale è stato edificato il box dal 06/10/2004

sezione censuaria Alessandria foglio 224, particella 758, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 182

Situazione immobile precedente dal 22/12/2003 al 06/10/2004

sezione censuaria Alessandria foglio 224, particella 758

Situazione immobile precedente dal 17/11/2003 al 22/12/2003

sezione censuaria Alessandria foglio 224, particella 720, qualità ENTE URBANO, superficie



catastale 372

Situazione immobile precedente dal 30/08/2000  
sezione censuaria Alessandria foglio 224, particella 720, qualità ENTE URBANO, superficie  
catastale 300

Immobile che ha originato il precedente dal 30/08/2000  
sezione censuaria Alessandria foglio 224, particella 10, qualità FABBR RURALE, superficie  
catastale 372

Situazione immobile precedente dall'impianto meccanografico del 20/06/1984  
sezione censuaria Alessandria foglio 224, particella 10

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Ministra n. 10M - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare con box

**Corpo:** A Libero

**Corpo:** B Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Ministra n. 10M - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare con box

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

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ministra n. 10M - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare con box

**Corpo:** A **Creditori Iscritti:**

**Corpo:** B **Creditori Iscritti:**

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Ministra n. 10M - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare con box

**Corpo:** A Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ministra n. 10M - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare con box

**Corpo:** A **Misure Penali:** NO

**Corpo:** B **Misure Penali:** No

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Ministra n. 10M - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare con box

**Corpo: A Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: B Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Ministra n. 10M - Litta Parodi - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare con box

**Valore complessivo intero:** 75.650,00



### Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con box

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

Data di presentazione: 07-05-2024

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Litta Parodi, Via Ministra n. 10M

##### Quota e tipologia del diritto

1/2 di  - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 di  - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

quota 1/2 di proprietà

quota 1/2 di proprietà

**Comune Alessandria, foglio 224, particella 758, subalterno 1, categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, superficie Totale 170 mq Totale escluse aree scoperte 157 mq, rendita € € 475,14, indirizzo Via Ministra b. 10/M, piano T-1-2**

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 08/05/2020 Pratica AL0028754 n. 5041.1/2020

Confini: Via Maestra, mappali 12 e 757 stesso foglio 224

##### Situazione immobile dal 24/01/2005 al 08/05/2020

Comune Alessandria, foglio 224, particella 758, subalterno 1, Categoria A/3, classe U, **consistenza 7 vani, rendita € 415,75** indirizzo Via Ministra n. 10/B piano T-1-2 categoria

Derivante da: Variazione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 24/01/2005 Pratica n. AL0011019 n. 618.1/2005

##### Situazione immobile dal 22/01/2004 al 24/01/2005

Comune Alessandria, foglio 224, **particella 758**, categoria A/3, classe U, **consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66**, indirizzo Via Ministra - Litta Parodi, piano T-1

Derivante da: Variazione - Demolizione parziale - frazionamento e fusione - Variazione di toponomastica Pratica AL0012296 del 22/01/2004 n. 387.1/2004.

##### Situazione immobile che ha dato origine al precedente dal 14/09/2000 al 22/01/2004

Comune Alessandria, foglio 224, **particella 720**, subalterno 1, categoria A/3, classe U, **consistenza 6 vani, rendita € € 356,36**, indirizzo Via Ministra n. 8, piano T-1



Derivante da: Variazione del 08/09/2000 Pratica n. 00132398 Rettifica classamento proposto dalla parte n. 5464.1/2000

**Situazione dell'immobile precedente dal 08/09/2000 al 14/09/2000**

Comune Alessandria, foglio 224, particella 720, subalterno 1, **categoria A/4, classe 3**, consistenza 6 vani, **rendita L. 480.000** indirizzo Via Ministra n. 8, piano T-1

Derivante da: Variazione del 08/09/2000 Pratica n. 132398 Divisione ampliamento n. 5310.1/2000

**Situazione che ha originato la precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 08/09/2000**

Comune Alessandria, foglio 224, **particella 10, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani**, rendita L. 157.500 indirizzo Via Ministra n. 8 piano T

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale non è rappresentato il locale sottotetto che, presentando per una porzione una altezza superiore a 1,50 m, risulta da censire.

Regularizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Mancata rappresentazione di locale sottotetto

Diritti catastali per DOCFA: € 50,00

Onerario professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 450,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note:

- Si segnala che nella planimetria catastale risultano errate le indicazioni dei mappali confinanti: in luogo di "Mappale 22" sul lato est si dovrebbe indicare "Mappale 757, mentre in luogo di "Altro sub stesso mappale" si dovrebbe indicare "Mappale 12", correggibile in occasione della presentazione della pratica DOCFA.

- Si riferisce che nel corso delle operazioni peritali, a seguito del confronto tra le pratiche edilizie reperite, la mappa e le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si è reso evidente che la particella catastale indicata nella mappa, sulle visure, sui titoli notarili e anche sulle pratiche edilizie reperite non corrisponde allo stato di fatto, ma al mappale indicato come confinante sulla mappa: in data 12/09 è stato fatto accesso presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Alessandria per assumere informazioni in merito. Dal colloquio con i tecnici catastali è emersa la necessità verificare se si trattasse di un errore di compilazione a seguito della presentazione dell'ultimo Tipo Mappale che ha dato origine alla particella, oppure se trattavasi di errore nella indicazione della particella negli atti notarili. Su indicazioni dei tecnici in data 12/09 è dunque stata inoltrata con PEC la richiesta all'Agenzia del Territorio dell'esibizione delle ultime pratiche di Tipo Mappale depositate per comprendere la natura dell'errore e individuare la soluzione. In data 13/11, a seguito di visione delle pratiche suddette, è stato verificato che trattavasi di errore di compilazione da parte dell'Agenzia, quindi in data 14/11 è stato presentato opportuno Foglio di Osservazione per la richiesta di correzione e in data 18/11 la variazione è stata effettuata. Si allega quindi estratto di mappa catastale aggiornato.

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Litta Parodi, Via Ministra n. 10M**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà

[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà

**Comune Alessandria, foglio 224, particella 758, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 17,97, indirizzo Via Ministra n. 10/B, piano T**

Derivante da: Unità afferenti edificate su aree di corte del 24/01/2005 Pratica AL0011028 n. 143.1/2005

Confini: Cortile, particelle 12 e 757 dello stesso foglio 224

**Identificativi del mappale sul quale è stato edificato il box dal 06/10/2004**

**Catasto terreni sezione censuaria Alessandria foglio 224, particella 758, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 182**

Derivante da: Tipo Mappale del 06/10/2004 Pratica n. AL0182199 n. 182199.1/2004

**Situazione immobile precedente dal 22/12/2003 al 06/10/2004**

sezione censuaria Alessandria foglio 224, particella 758

Derivante da: Frazionamento del 22/12/2003 Pratica AL0242428 n. 5024.1/2003

**Situazione immobile precedente dal 17/11/2003 al 22/12/2003**

sezione censuaria Alessandria foglio 224, **particella 720, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 372**

Derivante da: Tipo Mappale del 29/09/2000 Pratica n. AL0286571 RETTIFICA n. 122489.1/2000

**Situazione immobile precedente dal 30/08/2000 al 17/11/2003**

sezione censuaria Alessandria foglio 224, particella 720, qualità ENTE URBANO, **superficie catastale 300**

Derivante da: Variazione del 30/08/2000 Pratica n. 122489 n. 3882.1/2000

**Immobile che ha originato il precedente dal 30/08/2000 al 30/08/2000**

sezione censuaria Alessandria foglio 224, **particella 10, qualità FABBR RURALE, superficie catastale 372**

Derivante da: Tipo Mappale del 30/08/2000 Pratica n. 122489 del 30/08/2000 n. 3882.2/2000

**Situazione immobile precedente dall'impianto meccanografico del 20/06/1984 al 30/08/2000**

sezione censuaria Alessandria foglio 224, **particella 10**

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il bene è situato ad Alessandria nella frazione Litta Parodi, in posizione periferica rispetto al sobborgo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Tortona

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Alessandria 10 Km, Casello autostradale Alessandria est 6 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alessandria (AL), Via Ministra n. 10M - Libero**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Ministra n. 10M Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da verbale pignoramento immobili a rogito di Ufficiali giudiziari di Alessandria in data 11/03/2024 ai nn. 1418/2024 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 04/04/2024 ai nn. 3130/2388.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Giuseppe Mussa in data 29/07/2004 ai nn. 109039/26836 iscritto ad Alessandria in data 03/08/2004 ai nn. 7565/1578; Importo ipoteca: € 337500; Importo capitale: € 135000; Note: Grava su Foglio 224 Particella 758.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

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

**Spese di gestione condominiale: nessuna non facendo parte di condominio**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alessandria (AL), Via Ministra n. 10M**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente al piano terreno e parziale per il servizio igienico**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Note Indice di prestazione energetica: Il precedente APE scaduto il 29/03/2024 indicava la Classe energetica F e l'indice di prestazione energetica pari a 293.5408 kW/mq**

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

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Ministra n. 10M**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto**

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

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

**Titolare/Proprietario:**  Per 1/1 di proprietà **proprietario ante ventennio** fino al 29/07/2004 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gianfranco Busso di Alessandria in data 18/09/2000 ai nn. 156856; trascritto ad Alessandria in data 22/09/2000 ai nn. 6986/4609.  
Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**Titolare/Proprietario:**  per la quota di 1/2 di proprietà e  per la quota di 1/2 di proprietà dal 29/07/2004 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giuseppe Mussa di Alessandria in data 29/07/2004 ai nn. 109038/26835; trascritto ad Alessandria in data 03/08/2004 ai nn. 7564/4858.

Note: Si riferisce che in atto si trova le seguente indicazione "si precisa che detta proprietà ha diritto di passaggio per accedere e recedere alla via pubblica attraverso la proprietà  come sino ad ora praticato."

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B****7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Litta Parodi, Via Ministra n. 10M**

Numero pratica: DIA D33809

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere interne e di prospetto

Presentazione in data 14/10/2003 al n. di prot. D33809

Rilascio in data 20/10/2003 al n. di prot. 76345

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Litta Parodi, Via Ministra n. 10M**

Numero pratica: DIA D43068

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere interne senza modifica di sagoma e collegamento con il sottotetto

Presentazione in data 09/02/2004 al n. di prot. D43068

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Litta Parodi, Via Ministra n. 10M**

Numero pratica: 163916

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione di Attività Edilizia Libera art. 6 comma 2 D.P.R. 380/01

Per lavori: Opere interne

Presentazione in data 14/11/2016 al n. di prot. 163916

Rilascio in data 23/11/2016 al n. di prot. 78229

NOTE: Si osserva che l'estratto di mappa e l'elaborato grafico "planimetria in scala 1:500" non individuano correttamente l'immobile in oggetto probabilmente a causa dell'errata indicazione della particella sulla mappa catastale (ora invece corretta), come meglio descritto nei paragrafi precedenti.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Litta Parodi, Via Ministra n. 10M**

Numero pratica: 57

Intestazione:   
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Realizzazione di un box auto  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/02/2004 al n. di prot. 57  
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sulla base della documentazione ad oggi reperita agli atti non si riscontrano irregolarità.  
 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Sulla base della documentazione ad oggi reperita agli atti non si riscontrano irregolarità.  
 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000 n. 36-29308
Zona omogenea:	Aree per le attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art 45 NTA

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare elevato a due piani fuori terra con soprastante sottotetto, libero su due lati, con antistante e retrostante porzione di piccolo cortile. L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso cancello pedonale su cortile pavimentato parzialmente adibito a verde; l'immobile è accessibile anche dal cortile posto sul retro, il quale si raggiunge sia pedonalmente che con mezzi, come da uso sino ad ora praticato, attraversando il mappale 12 citato come "proprietà Brombin" nell'atto di compravendita del 2004. Al piano terreno dell'abitazione si trovano soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e scala di accesso al primo piano; al primo piano si trovano due camere, bagno, disimpegno, balcone e scala a chiocciola di accesso al sottotetto; al piano soprastante trovasi unico vano ad uso sottotetto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di  - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 di  - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **193,50**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di trova in un discreto stato di manutenzione, presentando finiture, impianti ed infissi di recente realizzazione. Si segnalano infiltrazioni a carico del controsoffitto in cartongesso del sottotetto, in particolare in prossimità della finestra a tetto: si ritiene quindi necessaria la manutenzione del manto di copertura in coppi. Si segnala presenza di macchie di muffa in prossimità dei ponti termici (angoli soffitto e travetti solette). Si consiglia di verificare il cornicione in elementi di laterizio.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Note: Si ritiene necessario effettuare la manutenzione del manto di copertura e relativa lattoneria per eliminare le infiltrazioni a carico del soffitto del sottotetto. Si consiglia di verificare lo stato di manutenzione del cornicione in elementi di laterizio.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Porta blindata

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**

Note: La caldaia è stata installata nel 2023. I precedenti conduttori segnalano problematiche relative a perdita di pressione dell'impianto presumibilmente riferibili a piccola perdita attualmente però non rilevata. La circostanza non preclude il funzionamento dell'impianto stesso, ma è consigliabile determinare la causa del disturbo.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004/2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	Caldaia Baxi installata nel 2023

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite in Comune e al Catasto e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
Abitazione piano primo	sup reale lorda	59,00	1,00	59,00
Balcone	sup reale lorda	5,50	0,33	1,82
Sottotetto	sup reale lorda	64,00	0,25	16,00
		<b>193,50</b>		<b>141,82</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni civili

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre 2024

Zona: Sobborghi Litta Parodi - Mandrogne - San Giuliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 610

**Pertinenze**

A

1. Cortile

Posto al piano terra

Composto da cortile antistante e retrostante abitazione

Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq

Valore a corpo: € 0

Note: Il valore del cortile pertinenziale si intende compreso nella stima del lotto

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

Trattasi di box auto accessibile dal cortile posto sul retro della abitazione: per accedere al cortile dalla pubblica via si transita sul mappale 12 dello stesso foglio 224. E' presente un cancello scorrevole metallico manovrabile manualmente. Il box è dotato di porta basculante in ferro manuale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

1/2 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di trova in un sufficiente stato di manutenzione. Si segnala difficoltà ad aprire e chiudere il portone basculante in ferro che necessita di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Cancello scorrevole per l'accesso al cortile antistante al box

Infissi esterni

tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Si riscontrano difficoltà nella apertura/chiusura, necessario intervento di manutenzione.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

### Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite in Comune e al Catasto e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 114 / 2024

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
		<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 Semestre 2024

Zona: Sobborghi Litta Parodi - Mandrogne - San Giuliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 350

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

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto

**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.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.092,00.

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 114 / 2024

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra	65,00	€ 600,00	€ 39.000,00
Abitazione piano primo	59,00	€ 600,00	€ 35.400,00
Balcone	1,82	€ 600,00	€ 1.092,00
Sottotetto	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.092,00
Valore corpo			€ 85.092,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.092,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.092,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	15,00	€ 300,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.500,00
Valore corpo			€ 4.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile	141,82	€ 85.092,00	€ 85.092,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00

**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% )	€ 13.438,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.653,20
<b>PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO € 75.653,20 ≅ € 75.650,00</b>	

Data generazione:  
05-12-2024L'Esperto alla stima  
Arch. Alessandra Borsano