

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **253/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-04-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

Custode Giudiziario: **Avv. Edoardo Cassinelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandro Viti  
**Codice fiscale:** VTILSN52M17A182S  
**Studio in:** VIA RATTAZZI 5 - 15121 ALESSANDRIA  
**Telefono:** 0131253982  
**Email:** architettoViti@libero.it  
**Pec:** architettoViti@arubapec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giovanni Mazzoni n. 25 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED]  
[REDACTED], foglio 268, particella 5685, subalterno 16, indirizzo VIA GIOVANNI MAZZONI N. 9, piano 3, comune Alessandria, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 369,27

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giovanni Mazzoni n. 25 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Occupato da** [REDACTED] Comproprietario al 50%.

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

**Bene:** Via Giovanni Mazzoni n. 25 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giovanni Mazzoni n. 25 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** Via Giovanni Mazzoni n. 25 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Comproprietari:** [REDACTED]

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Giovanni Mazzoni n. 25 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giovanni Mazzoni n. 25 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giovanni Mazzoni n. 25 - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Valore complessivo intero:** € 9.463,00

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione  
Via Giovanni Mazzoni n. 25

### **Lotto: 001 - Appartamento**

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

Data di presentazione: 15-11-2018

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Giovanni Mazzoni n. 25**

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

**50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 268, particella 5685, subalterno 16, indirizzo VIA GIOVANNI MAZZONI N. 9, piano 3, comune Alessandria, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq., rendita € 369,27

Derivante da: [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 72,464 millesimi di proprietà

Note: L'UNITA' IMMOBILIARE E' UBICATA IN VIA GIOVANNI MAZZONI NR. 25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** OSPEDALIERO (OTTIMA), SCUOLE ELEMENTARI (OTTIMA), FARMACIA (OTTIMA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** cimiteriali

**Importanti centri limitrofi:** Ospedale.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO DI TRASPORTO PUBBLICO mt. 200

#### **3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] Comproprietario al 50%.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 03/07/2018 ai nn. 3898/2018 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria in data 13/11/2018 ai nn. 8086/5466.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1028,70

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 2789.57.

**Millesimi di proprietà:** 72,464

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 29/11/2007.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] PROPRIETARIA AL 50%  
[REDACTED] PROPRIETARIA AL 50% dal 29/11/2007 al 14/10/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Ufficio registro Alessandria, in data 29/11/2007, ai nn. 96/1351; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria, in data 15/02/2008, ai nn. 1575/811.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] PROPRIETARIO AL 50% dal 14/10/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; ; registrato a Ufficio del registro Alessandria, in data 14/10/2017, ai nn. 1186/9990/17; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari Alessandria, in data 09/10/2018, ai nn. 7119/4824.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato dall'Organo Regionale il 7 febbraio 2000 n. 36/29308 e successiva rettifica della Giunta Regionale in data 13 aprile del 2000 n. 13/29915
Zona omogenea:	Area residenziale della città di 2° Classe
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

L'UNITA' IMMOBILIARE RELATIVA ALL'ESECUZIONE IN OGGETTO (APPARTAMENTO E CANTINA) FA PARTE DI UN FABBRICATO IN REGIME DI CONDOMINIO COMPOSTO DA 18 APPARTAMENTI SITO IN VIA GIOVANNI MAZZONI N. 25 ANGOLO VIA LORENZO BURGONZIO AD ALESSANDRIA IL FABBRICATO E' COSTITUITO DA QUATTRO PIANI F.T. CON CARATTERISTICHE TRADIZIONALI, STRUTTURA PORTANTE E TAMPONAMENTI IN MURATURA CON RISCALDAMENTO AUTONOMO. LE AMPIE RAMPE DI SCALE IN MURATURA SONO RIVESTITE IN GRANIGLIA DI MARMO E LE PARETI INTONACATE; NON E' INSTALLATA L'ASCENSORE. L'APPARTAMENTO CON AFFACCIO SIA SUL CORTILE CONDOMINIALE CHE SU STRADA RISULTA COMPOSTO

DA INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO, BAGNO, BALLATOIO INTERNO CORTILE E BAL-  
 CONE CON AFFACCIO SU VIA BURGONZIO;  
 IL LOCALE CANTINA E' POSTO NELL'INTERRATO

### 1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **123,70**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: Primi '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' IN DISCRETE CONDIZIONI LE FACCIATE SU STRADA SONO STATE RINNOVATE CIRCA QUINDICI ANNI FA MENTRE I BALCONI L'ANNO SCORSO.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe non parallele</b> materiale: <b>graniglia di marmo</b> ubicazione: <b>interna servoscala: assente, ascensore assente</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Vetri semplici e sottili
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b>

accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**Scale posizione: **rampe** rivestimento: **Graniglia** condizioni: **buone****Impianti:**Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Ascensore

Note: **Immobile non dotato di ascensore**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	SCARSO
Potenza nominale	20.000 Kcl
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	sup lorda di pavimento	95,70	1,00	95,70
Balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
Cantina	sup lorda di pavimento	20,00	0,20	4,00
		<b>123,70</b>		<b>102,10</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA.

LA VALUTAZIONE DEL BENE IN ESAME E' STATA COMPIUTA TENENDO CONTO DELLA SUA NATURA E DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE, QUALI AD ESEMPIO LA SUPERFICIE, LA POSIZIONE, LO STATO DI FATTO, LE FINITURE E TRAMITE INDAGINI DI MERCATO.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;

Uffici del registro di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di ALESSANDRIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI DEL LUOGO;

Altre fonti di informazione: INDAGINI WEB.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	95,70	€ 600,00	€ 57.420,00
Balconi	2,40	€ 600,00	€ 1.440,00
Cantina	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.260,00
Valore corpo			€ 61.260,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.630,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	102,10	€ 61.260,00	€ 30.630,00

### 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%)	€ 9.189,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 9.189,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.789,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' DIVISIBILE

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.463,00
---	------------

Data generazione:  
01-04-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandro Viti**