
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **HOIST ITALIA S.r.l. - MARTE SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **194/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Porzione di fabbricato
residenziale e magazzino

Esperto alla stima: Geom. Antonio Francesco Penna
Codice fiscale: PNNNNF66P10A182J
Studio in: Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA
Telefono: 013156444
Fax: 1782241367
Email: info@antoniopenna.it
Pec: info@pec.antoniopenna.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Corpo: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Proprieta' 1/1,

- foglio 8, particella 275, subalterno 8

graffato alla Particella 276 subalterno 3 e alla particella 274 sub. 5

indirizzo Via Badia 43-45, piano S1-T-1-2, comune Sezzadio, categoria A/3, classe U, consistenza 7,5, superficie 188, rendita € 336,99

- foglio 8, particella 276, subalterno 4,

indirizzo Via Badia 39-41, piano T-1, comune Sezzadio, categoria C/2, classe 2, consistenza 173, superficie 208, rendita € 241,24

2. Stato di possesso

Bene: Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Corpo: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Corpo: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Corpo: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Creditori Iscritti: VELA OBG S.R.L., MARTE SPV S.R.L., BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino



Corpo: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Corpo: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Corpo: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Badia 39-45 - Sezzadio (AL) - 15079

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

Valore complessivo intero: 38.000,00 € (arrotondato)



Beni in **Sezzadio (AL)**
Località/Frazione
Via Badia 39-45

Lotto: 001 - Porzione di fabbricato residenziale e magazzino

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

Data di presentazione: 05-09-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sezzadio (AL) CAP: 15079, Via Badia 39-45

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/1,

foglio **8**, particella **275**, subalterno **8**

graffato alla Particella **276** subalterno **3** e alla particella **274** sub. **5**

indirizzo Via Badia 43-45, piano S1-T-1-2, comune Sezzadio, categoria A/3, classe U, consistenza 7,5, superficie 188, rendita € 336,99

Derivante da: AMPLIAMENTO del 05/01/2017 Pratica n. AL0001256 in atti dal 09/01/2017 AMPLIAMENTO (n.108.1/2017)

Confini: Fabbricato residenziale e magazzino in unico corpo a confini con: altra proprietà, Via Remota, Via Romita e Via Badia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/1,

foglio **8**, particella **276**, subalterno **4**,

indirizzo Via Badia 39-41, piano T-1, comune Sezzadio, categoria C/2, classe 2, consistenza 173, superficie 208, rendita € 241,24

Derivante da: VARIAZIONE del 05/01/2017 Pratica n. AL0001259 in atti dal 09/01/2017 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.109.1/2017)

Confini: Fabbricato residenziale e magazzino in unico corpo a confini con: altra proprietà, Via Remota, Via Romita e Via Badia

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: n.d.

Attrazioni paesaggistiche: n.d.

Attrazioni storiche: n.d.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di Autolinea extraurbana

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; a rogito di Notaio Claudio Canepa in data 07/12/2007 ai nn. 91253/7847; Iscritto/trascritto a Genova in data 18/12/2007 ai nn. 11342/2632; Importo ipoteca: € 104000; Importo capitale: € 208000; Note: L'iscrizione ipotecaria riguarda i fabbricati oggetto di esecuzione che all'epoca risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di VELA OBG S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Tribunale di Alessandria in data 16/02/2016 ai nn. 534/2016 iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/02/2016 ai nn. 1012/712; Il pignoramento riguarda i fabbricati oggetto di esecuzione che all'epoca risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MARTE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 28/06/2024 ai nn. 3662 iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/07/2024 ai nn. 5762/4397; Il pignoramento riguarda i fabbricati oggetto di esecuzione e riporta già gli identificativi catastali aggiornati.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di fabbricato residenziale e magazzino.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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] Proprietà 1/3 [REDACTED] (successivamente morto) Proprietà 1/3 [REDACTED] Proprietà 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 07/12/2007**.

Si precisa che solo i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sono rimasti proprietari per la quota di 1/3 ciascuno fino la 07/12/2007.

Mentre il Sig. [REDACTED] è rimasto proprietario per la quota di 1/3 fino alla data della morte avvenuta il 19/02/2003. Da tale data, come meglio specificato nella sezione successiva, la quota di 1/3 è passata alla Sig.ra [REDACTED].

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a U.R. Alessandria, in data 26/08/1998, ai nn. 6812/4906.

Note: Accettazione tacita in morte della Sig.ra [REDACTED] a rogito Notaio Claudio Canepa in data 07/12/2007 trascritta in Alessandria il 18-04-2018 ai numeri 2780/1861 da parte degli eredi [REDACTED]. Si tratta della successione e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, in morte della Sig.ra [REDACTED] a seguito della quale i Sigg. [REDACTED] hanno ereditato 1/3 ciascuno della proprietà degli immobili oggetto di esecuzione. Si precisa che al momento della dichiarazione di successione i fabbricati risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 1 e al Foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffata alla particella 275 subalterno 4 e alla particella 276 subalterno 2 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali. Mentre al momento della trascrizione dell'accettazione dell'eredità, i fabbricati risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà 1/3 dal 19/02/2003 al 07/12/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Alessandria, in data 25/10/2003, ai nn. 9230/6110.

Note: Accettazione tacita in morte del Sig. [REDACTED] a rogito Notaio Claudio Canepa rep. 91252/7846 in data 07/12/2007, trascritta in Alessandria il 18-04-2018 ai numeri 2781/1862 da parte dell'erede [REDACTED]. Si tratta della successione e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, in morte del Sig. [REDACTED] a seguito della quale la Sig.ra [REDACTED] ha ereditato 1/3 della proprietà degli immobili oggetto di esecuzione. Si precisa che al momento della dichiarazione di successione i fabbricati risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà 1/1 dal 07/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Claudio Canepa, in data 07/12/2007, ai nn. 91252/7846; trascritto a Alessandria, in data 18/12/2007, ai nn. 11341/6917.



Note: L'atto di acquisto riguarda i fabbricati oggetto di esecuzione che all'epoca risultavano identificati al foglio 8 particella 275 subalterno 3 graffato alla particella 275 subalterno 4 e particella 276 subalterno 2, al foglio 8 particella 275 subalterno 7 graffato alla particella 276 e al foglio 8 particella 276 subalterno 1 che successivamente, a seguito di riaccatastamento, hanno assunto gli attuali identificativi catastali.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: Rimozione intonaco ammalorato nei locali al PT e rimozione dei rivestimenti verticali al PT

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 22/08/2009 al n. di prot. 3642

Numero pratica: 799

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 28/2/85 n°47)

Per lavori: Realizzati in assenza di titolo

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 22/03/1986 al n. di prot. 849

Rilascio in data 11/08/1989 al n. di prot. 799

Numero pratica: 730

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 28/2/85 n°47)

Per lavori: Realizzati in assenza di titolo

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 22/03/1986 al n. di prot. 850

Rilascio in data 22/12/1988 al n. di prot. 730

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Si fa presente che il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti per la verifica delle pratiche edilizie presso l'archivio del comune di Sezzadio in data 5 dicembre 2024.

E' stata reperita la sola copia della pratica per manutenzione ordinaria mentre delle due pratiche di condono, i cui dati e riferimenti sono riportati sul relativo registro, non è stato possibile recuperare i fascicoli (non presenti in archivio).

Il sottoscritto ha recuperato, dalla precedente pratica depositata da parte del Geom. Pier Ugo Ferrari per l'esecuzione immobiliare n. 86/2016 (che riguardava il medesimo immobile) la copia della domanda di condono n. 799/89.



Secondo quanto riportato nel registro, la concessione in sanatoria è stata regolarmente rilasciata (anche se non ce n'è traccia); a compendio della pratica di sanatoria era stato depositato l'accatastamento presentato al n. 33 in data 31/05/1986.

Sulla scorta di quanto sopra si attesta pertanto la conformità edilizia.

Si precisa che nell'elenco delle pratiche edilizie di cui al precedente punto 7, sono stati inseriti anche i riferimenti di una seconda concessione in sanatoria in quanto riguardante uno dei subalterni dal quale è derivata l'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di esecuzione. Non avendo però contezza del contenuto di tale pratica, non è possibile assicurare che riguardasse effettivamente l'unità immobiliare in questione.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	7 del 12/02/2011
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	n.d.
Rapporto di copertura:	n.d.
Altezza massima ammessa:	n.d.
Volume massimo ammesso:	n.d.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso attualmente in essere e le previsioni di piano.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Porzione di fabbricato residenziale e magazzino**

Fabbricato residenziale e magazzino in unico corpo posti nella zona Sud-Est del Comune di Sezzadio

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **512,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2 (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: ante '42

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si trova in condizione di abbandono. Allo stato attuale non risulta abitabile. Tutti gli impianti tecnologici (Elettrico, riscaldamento, idrosanitario) risultano fuori uso e necessita un importante intervento di manutenzione straordinaria per il loro ripristino. Lo stesso dicasi per finiture e serramenti.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	impianto in completo disuso

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianto in completo disuso

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Descrizione del fabbricato:

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale che si si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano interrato e piano sottotetto. Costituisce pertinenza il magazzino adiacente. L'immobile è così costituito: al



piano interrato cantina; al piano terra ingresso con scala di accesso al primo piano, cucina, tinello, soggiorno, wc e disimpegno con scala per l'accesso al piano interrato; al primo piano 3 camere, corridoio, wc, ballatoio e scala per l'accesso al piano secondo; al secondo piano locale sottotetto. La parte a uso abitativo ha finiture di tipo normale; pavimenti e rivestimenti in parte in ceramica, in parte in vecchie mattonelle di cotto e in parte in piastrelle di graniglia di marmo; pareti e soffitti in parte intonacati e tinteggiati, in parte rivestiti con carta da parati e in parte al grezzo, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con vetro singolo e persiane ad anta in legno. L'impianto di riscaldamento è da considerarsi assente (al piano interrato è presente una vecchia caldaia in disuso. Anche gli impianti idro-sanitario ed elettrico sono in pessime condizioni, in stato di disuso. Il fabbricato accessorio è costituito da 3 vani al piano terra e uno al primo piano adibiti a magazzino.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata mediante rilievo in loco e confronto con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT e P1	sup lorda di pavimento	189,00	1,00	189,00
Ballatoio	sup lorda di pavimento	3,00	0,15	0,45
Sottotetto	sup lorda di pavimento	80,00	0,20	16,00
Cantina	sup lorda di pavimento	15,00	0,30	4,50
Magazzino PT e P1	sup lorda di pavimento	206,00	0,40	82,40
Ballatoio magazzino	sup lorda di pavimento	14,00	0,15	2,10
Cortile magazzino	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
		512,00		294,95

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: 1-2024

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 720



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti a unità immobiliari appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima siti nel medesimo comune e zone limitrofe.
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo l'OMI i valori per gli immobili residenziali si attestano tra 560 e 720 €/mq. Dalle ricerche di mercato risulta che nella zona i valori per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima si attestano tra 150 e 500 €/mq. in funzione dello stato conservativo.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato residenziale e magazzino. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.242,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT e P1	189,00	€ 150,00	€ 28.350,00
Ballatoio	0,45	€ 150,00	€ 67,50
Sottotetto	16,00	€ 150,00	€ 2.400,00
Cantina	4,50	€ 150,00	€ 675,00
Magazzino PT e P1	82,40	€ 150,00	€ 12.360,00
Ballatoio magazzino	2,10	€ 150,00	€ 315,00
Cortile magazzino	0,50	€ 150,00	€ 75,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.242,50
Valore corpo			€ 44.242,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.242,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.242,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di fabbricato residenziale e magazzino	Abitazione di tipo economico [A3]	294,95	€ 44.242,50	€ 44.242,50

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%) € 6.636,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 37.606,12

ARROTONDATO A

€ 38.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali
- 2) planimetrie catastali
- 3) visure ipotecarie
- 4) documentazione urbanistica
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
16-12-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Francesco Penna

