
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITACA SPV SRL**



N° Gen. Rep. **79/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Geom. Tiziana Iberti
Codice fiscale: BRTTZN61A56A182G
Studio in: Via Montata 6 - 15122 ALESSANDRIA
Email: studio@tizianaiberti.it
Pec: tiziana.iberti@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Prospero Gozzo, 18 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Fg 203 part 948 sub 6

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] foglio 203, particella 948, subalterno 6, indirizzo Via Prospero Gozzo 18, piano S1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 87 totale - 82 escl. aree scoperte, rendita € 497,09

[REDACTED] foglio 203, particella 948, subalterno 31, indirizzo Via Prospero Gozzo 18, piano S1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 MQ, superficie 20 MQ, rendita € 31,61

2. Stato di possesso

Bene: Via Prospero Gozzo, 18 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Fg 203 part 948 sub 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Prospero Gozzo, 18 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Fg 203 part 948 sub 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Prospero Gozzo, 18 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Fg 203 part 948 sub 6

Creditori Iscritti: ITACA SPV SRL, UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Prospero Gozzo, 18 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Fg 203 part 948 sub 6

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]



6. Misure Penali

Beni: Via Prospero Gozzo, 18 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Fg 203 part 948 sub 6

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Prospero Gozzo, 18 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Fg 203 part 948 sub 6

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Prospero Gozzo, 18 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero arrotondato a: €. 38.600,00



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Spinetta Marengo**
Via Prospero Gozzo, 18

Lotto: 001 - Appartamento

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg 203 part 948 sub 6.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Spinetta Marengo, Via Prospero Gozzo, 18

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 203, particella 948, subalterno 6, indirizzo Via Prospero Gozzo 18, piano S1-2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 87 totale - 82 escl. aree scoperte, rendita € 497,09

Derivante da: - Dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario - dal 01/01/1992 al 20/05/2010: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/05/2010 Pratica n. AL0129145 in atti dal 20/05/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7068.1/2010) - Dal 20/05/2010 al 20/04/2011: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/04/2011 Pratica n. AL0169114 in atti dal 20/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60364.1/2011) - dal 20/04/2011 al 05/12/2011: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2011 Pratica n. AL0380863 in atti dal 05/12/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 81921.1/2011) - dal 05/12/2011 al 21/08/2013: VARIAZIONE del 21/08/2013 Pratica n. AL0145815 in atti dal 21/08/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 31033.1/2013) - dal 21/08/2013 al 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 47,81

Confini: Vano scala - Altra proprietà Sub 5 - Vuoto su cortile - Altra proprietà Sub 13 -Vuoto su cortile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 203,



particella 948, subalterno 31, indirizzo Via Prospero Gozzo 18, piano S1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 MQ, superficie 20 MQ, rendita € 31,61

Derivante da: - Dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario - dal 01/01/1992 al 08/10/2003: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2003 Pratica n. 225166 in atti dal 08/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12087.1/2003); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2003 Pratica n. 225166 in atti dal 08/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12087.1/2003) - dal 08/10/2023 al 21/08/2013: VARIAZIONE del 21/08/2013 Pratica n. AL0145862 in atti dal 21/08/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 31062.1/2013) - dal 21/08/2013 al 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: passaggio comune - altra proprietà - parte comune (terrapieno) - altra proprietà
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: Farmacia (normale), Poste (normale), Market (Normale), Banca (Normale), Scuole elementari (Normale), Bar-Ristoranti (Normale), Panetterie-Pasticcerie (Normale)

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: .

Attrazioni storiche: Museo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria < di 1000 mt, Autobus 300 mt, Casello autostradale 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Mussa Giuseppe in data 25/11/2008 ai nn. 120.799/32.826; Registrato a ALESSANDRIA in data 03/12/2008 ai nn. 8598/1T; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 05/12/2008 ai nn. 2611; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ITACA SPV SRL contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 24/03/2023 ai nn. 1305/2023 iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 02/05/2023 ai nn. 3321/2514.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg 203 part 948 sub 6



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2621,71 comprensive del 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:
4816,32. Gestione 2020-2021: € 2249,58 Gestione 2021-2022: € 2566,74

Millesimi di proprietà: 47.81

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nell'atrio condominiale sono presenti sei gradini e l'ascensore risulta di dimensioni ridotte.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

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

Titolare/Proprietario: COMUNE DI ALESSANDRIA.sede in ALESSANDRIA (AL) 00429440068* (1T)

Proprietà per l'area fino al 09/06/1981

ALESSANDRIA proprietario/i ante ventennio al 05/06/1981 . In forza di atto di compravendita.

Note: ante trentennio

Titolare/Proprietario: COMUNE DI ALESSANDRIAsede in ALESSANDRIA (AL) 00429440068 - Proprietà per l'area fino al 04/09/2008

Proprietà 1/2 (S) Proprietà superficiaria 1000/1000 in regime di comunione dei beni con

(1S) Proprietà superficiaria 1000/1000 in regime di comunione dei beni con CORTI GIAMPIETRO fino al 04/09/2008 dal 05/06/1981 al 04/09/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Canessa Giovan Battista , in data 05/06/1981, ai nn. 93.327; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA, in data 19/06/1981, ai nn. 3157.

Titolare/Proprietario:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/11/2008

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/11/2008

Proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 04/09/2008 dal 04/09/2008 al 25/11/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 04/09/2008, ai nn. 120.434/32.549; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA, in data 11/09/2008, ai nn. 4878.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/2 dal 25/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 25/11/2008, ai nn. 120.798/32.825; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ALESSANDRIA, in data 05/12/2008, ai nn. 6524.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D103120

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Ridistribuzione Spazi Interni

Oggetto: Modifiche interne

NOTE: Fine Lavori in data 11/05/2010

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna irregolarità edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

NOTE:

Le ricerche presso l'archivio Comunale hanno avuto esito negativo, nessuna pratica trovata. Rintracciato il Professionista che ha presentato ultima variazione catastale, lo stesso fornisce D.I.A. da lui presentata regolarmente timbrata e registrata dal Comune di Alessandria che si allega alla presente perizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna irregolarità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Fg 203 part 948 sub 6**

Appartamento posto al piano secondo, terzo piano f.t. di palazzina avente quattro piani f.t. comprensivo di box e cantina pertinenziali posti al piano interrato. L'unità immobiliare è così composta: ingresso, cucina con balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere con balcone ed un soggiorno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **114,66**

E' posto al piano: Secondo - terzo piano f.t.

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 6 box sub. 31; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile esternamente si presenta in discrete condizioni mentre nelle parti interne comuni in condizioni manutentive sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Note: Vetro singolo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: impossibile da verificare rivestimento: klinker condizioni: buone Riferito limitatamente a: in parte finita ad intonaco civile
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in klinker condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone



Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

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

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **normali**

Note: con contabilizzatore di calore

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

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	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 “Criteri per la valutazione patrimoniale”

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
balconi	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
Cantina	sup lorda di pavimento	8,66	0,25	2,17
		114,66		100,67

Pertinenze

Fg 203 part 948 sub 6

1. Box

Identificato al n. FG 203 PART 948 SUB 31

Posto al piano Interrato

Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq

Valore a corpo: € 10000



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

Si evidenzia in primo luogo come le dimensioni fisiche del cespite da stimare vengano assunte sulla base del metro quadrato di superficie. Tale unità di superficie verrà quindi sempre utilizzata come fondamentale unità di misura per il calcolo valutativo.

Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa come gli stessi vengano espressi con metodo forfettario comparativo ovvero applicando ad ogni unità di misura di riferimento un prezzo unitario di tipo medio prudenziale derivato da una attenta analisi di mercato, tenendo conto dei parametri che influenzano l'equilibrio domanda-offerta del mercato immobiliare, tenendo conto sia delle condizioni economiche della piazza di Spinetta Marengo riferite all'attualità, sia delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei cespiti quali:

- Collocazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- Accessibilità viaria dello stesso;
- Servizi, ovvero parcheggi, aree verdi, esistenza scuole, impianti turistici, attività commerciali, ecc...
- Destinazione urbanistica della zona;
- Stato di manutenzione dell'immobile, rifiniture, consistenza, ecc.

In rapporto, dunque, a tali parametri indicatori ed a seguito di una indagine di mercato sia nel settore delle trattative private e sia nel quadro delle valutazioni riferite da agenzie immobiliari operanti sul territorio (Tecnocasa, Immobiliare.it, OMI, Ufficio del Registro, Atti notarili,...) si può senz'altro stabilire un valore unitario compreso tra 510 e 760 €/mq. per abitazioni civili in condizioni normali e tra 430 e 600 €/mq per i box in condizioni normali.

Si procederà poi intervenendo nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame

Per il computo delle superfici si è tenuto conto della UNI 10750-1998 – paragrafo 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 635 ;

Altre fonti di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzie Immobiliari della zona: Immobiliare.it, il borsino, Tecnocasa, ecc.;



8.3 Valutazione corpi:**Fg 203 part 948 sub 6. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.073,36.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	91,00	€ 510,00	€ 46.410,00
balconi	7,50	€ 510,00	€ 3.825,00
Cantina	2,17	€ 510,00	€ 1.106,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.341,70
stato manutentivo detrazione del 20.00%			€ -10.268,34
Valore corpo			€ 41.073,36
Valore Pertinenze			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 51.073,36
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.073,36

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg 203 part 948 sub 6	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	100,67	€ 51.073,36	€ 51.073,36

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%)	€ 7.661,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.816,00
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: Arrotondato a	€ 38.600,00
---	-------------

Elenco Allegati:

- 1) Visure storiche
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Copia DIA
- 5) Banca dati quotazioni immobiliari
- 6) Documentazione fotografica

Data generazione:
14-12-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Tiziana Iberti

