

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **272/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Barcaro  
**Codice fiscale:** BRCFNC55A11L570X  
**Studio in:** via Noce 17/a - 15048 Valenza  
**Telefono:** 0131941956  
**Email:** franco@robystudio.it  
**Pec:** franco.barcaro@geopec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Cellini n.46 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

~OMISSIS~ nat a ~OMISSIS~ il OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio VAL/34, particella 56, subalterno 20, indirizzo Viale B. Cellini 46, comune Valenza, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 777,27

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Cellini n.46 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Viale Cellini n.46 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Cellini n.46 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Cellini n.46 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Cellini n.46 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale Cellini n.46 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Viale Cellini n.46 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 95.500,00

Beni in **Valenza (AL)**  
Località/Frazione  
Viale Cellini n.46

### Lotto: 001

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

Data di presentazione: 17-11-2023

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Cellini n.46**

Note: Trattasi di appartamento facente parte, insieme ad altre unità abitative di proprietà di terzi, di una palazzina, nella quale sono presenti parti comuni (quali giardino, cortile, scale, tetto, corridoio, cantine, ecc.), seppur in assenza di un regolamento condominiale, di tabelle millesimali e di un Amministratore di Condominio. Unità immobiliare ad uso abitazione, posta in Valenza Viale Cellini 46, così composta: a piano terra, tre camere, cucina, due bagni, due disimpegni, porticato; al piano seminterrato, un locale uso cantina. L'immobile confina con altra unità immobiliare e su tre lati con corte comune.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nat a - OMISSIS - il OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio VAL/34, particella 56, subalterno 20, indirizzo Viale B. Cellini 46, comune Valenza, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 777,27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare, nel suo complesso, risulta conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di appartamento facente parte, insieme ad altre unità abitative di proprietà di terzi, di una palazzina, nella quale sono presenti parti comuni (quali giardino, cortile, scale, tetto, corridoio, cantine, ecc.), seppur in assenza di un regolamento condominiale, di tabelle millesimali e di un Amministratore di Condominio. L'immobile confina con unità della stessa ditta, come l'unità pertinenziale. Unità immobiliare ad uso abitazione, posta in Valenza Viale Cellini 46, così composta: a piano terra, tre camere, cucina, due bagni, due disimpegni, porticato; al piano seminterrato, un locale uso cantina

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 06/03/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/06/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 21.000,00; Importo capitale: € 12.985,73.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 11/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/11/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 12/09/1995 . In forza di ante

ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: OMISSIS /1985

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: difformità varie

Rilascio in data 02/08/1990 al n. di prot. OMISS 1990

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile, nel suo complesso, risulta conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. C.C. n. 87 del 13/11/2013
Zona omogenea:	AREE PARZIALMENTE SATURE B12
Norme tecniche di attuazione:	Sono le parti di territorio già edificato ed urbanizzato nelle quali la destinazione propria è quella residenziale.
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:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile, nel suo complesso, risulta conforme allo strumento urbanistico

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Trattasi di appartamento facente parte, insieme ad altre unità abitative di proprietà di terzi, di una palazzina, nella quale sono presenti parti comuni (quali giardino, cortile, scale, tetto, corridoio, cantine, ecc.), seppur in assenza di un regolamento condominiale, di tabelle millesimali e di un Amministratore di Condominio.

Unità immobiliare ad uso abitazione, posta in Valenza Viale Cellini 46, così composta: a piano terra , tre camere, cucina, due bagni, due disimpegni, porticato; al piano seminterrato, un locale uso cantina

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 300

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con sistema tradizionale a radiatori
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o clima-	SI
---	----

tizzazione	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	123,00	1,00	123,00
cantina	sup lorda di pavimento	58,00	0,30	17,40
		<b>181,00</b>		<b>140,40</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Valenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: B1/Centrale/Centro Urbano

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 670

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

Comparativo con unità immobiliari similari in zona omogenea

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;



Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Valenza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari €/MQ.

800/1000

OMI €/MQ. 450/670.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	123,00	€ 800,00	€ 98.400,00
cantina	17,40	€ 800,00	€ 13.920,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 112.320,00

Valore corpo € 112.320,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 112.320,00

Valore complessivo diritto e quota € 112.320,00

#### 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 civile [A2]	140,40	€ 112.320,00	€ 112.320,00

### 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% ) € 16.848,00

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

arrotondamento € 28,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.500,00

Valenza, 29-02-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Franco Barcaro