
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **HOIST ITALIA S.r.l.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **284/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-10-2022 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CORRADO CROCI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Enrico Balduzzi
Codice fiscale: BLDNRC61L20A182Z
Studio in: Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio
Telefono: 0131857135
Email: enricobalduzzi@virgilio.it
Pec: enrico.balduzzi@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

██ prop. 1/2 in regime di comunione dei beni
██ prop. 1/2 in regime di comunione dei
beni, foglio 116, particella 189, subalterno 29, indirizzo Via Giovanni Veneri n. 18, piano 4,
comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie 62, rendita €
418,33

2. Stato di possesso

Bene: Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ITALFONDIARIO S.p.A., MARTE SPV S.r.l., BANCA INTESA S.p.A.

5 Comproprietari

.

Beni: Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giovanni Veneri n. 18 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 28.500,00



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via Giovanni Vernerì n. 18

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SiData di presentazione: 11-01-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Vernerì n. 18

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED] prop. 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 116, particella 189, subalterno 29, indirizzo Via Giovanni Vernerì n. 18, piano 4, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie 62, rendita € 418,33

Confini: per l'alloggio: vano scala, vuoto verso cortile comune e vuoto verso giardino comune; per la cantina: corridoio comune, terrapieno verso cortile e cantine interni 3 e 5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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 volontaria attiva a favore di BANCA INTESA S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/11/2006 ai nn. 9815/2134; Importo ipoteca: € 96.000,00; Importo capitale: € 64.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/12/2010 ai nn. 9631/6316.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di MARTE SPV S.r.l. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/12/2021 ai nn. 10456/7915.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.579,00

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Come da documentazione fornita dall'Amministratore, alla data attuale, risulta il seguente importo: € 4.321,02

Millesimi di proprietà: 25,29

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: Santagostino Enrico n. a Robella (AT) il 01.03.1958 prop. per intero dal 21/01/1983 al 27/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Gabei, in data 21/01/1983, ai nn. 57729/16289; trascritto a Alessandria, in data 08/02/1983, ai nn.



814/604.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione legale dei beni. dal 27/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Giuseppe Mussa, in data 27/10/2006, ai nn. 117280/30117; registrato a Alessandria, in data 06/11/2006, ai nn. 4972 vol. 1T; trascritto a Alessandria, in data 06/11/2006, ai nn. 9814/6008.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/03/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 13/06/1966 al n. di prot. 123

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1967 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: Opere interne in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/09/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 15/09/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/10/1967 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne

Stesura pratica di C.I.L.A. in sanatoria: € 600,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 07.02.2000, n. 36-29308 e s.m.i.
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2 ^a classe
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 3 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non superiore al 45%
Altezza massima ammessa:	ml 25,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio posto al quarto piano (quinto fuori terra) composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, tinello, camera, cucina, bagno e due balconi, oltre cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: 4 (5 f.t.)



L'edificio è stato costruito nel: 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e tamponamenti in muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole di laterizio condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizi rivestimento: klinker condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
-----------	---



Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto centralizzato funzionante a gas
Impianto a norma	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	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 284 / 2021

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,20	1,20
		68,00		57,95

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

Stima comparativa

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 di Alessandria e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.770,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	55,00	€ 600,00	€ 33.000,00
balconi	1,75	€ 600,00	€ 1.050,00
cantina	1,20	€ 600,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.770,00
Valore corpo			€ 34.770,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.770,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	57,95	€ 34.770,00	€ 34.770,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.321,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00



arrotondamento € 151,02

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **28.500,00**

Allegati

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visura catastale
- all. 3 estratto di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetria catastale
- all. 5 tavola grafica
- all. 6 visure ipotecarie
- all. 7 documentazione spese condominiali

Data generazione:
07-07-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Balduzzi

