

---

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

promossa da: **Banca CARIGE SpA Cassa di Risparmio di Genova e Imperia -  
BRAMITO SPV srl**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **262/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219**  
**Lotto 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221**  
**Lotto 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223**  
**Lotto 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225**

Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**

Codice fiscale: GZZGDU51B21F965B

Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure

Telefono: 340-5941017

Email: ggozzoli@tiscali.it

Pec: guido.gozzoli@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Fiume, 28 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219

**Corpo:** box sub.218

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 131, particella 394, subalterno 218, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 14, rendita € € 50,35

**Corpo:** box sub.219

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS., foglio 131, particella 394, subalterno 219, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 14, rendita € € 50,35

**Lotto:** 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221

**Corpo:** box sub.220

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 131, particella 394, subalterno 220, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

**Corpo:** box sub.221

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS., foglio 131, particella 394, subalterno 221, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

**Lotto:** 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223

**Corpo:** box sub.222

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 131, particella 394, subalterno 222, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

**Corpo:** box sub.223

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, particella 394, subalterno 223, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

**Lotto:** 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225

**Corpo:** box sub.224

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, particella 394, subalterno 224, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

**Corpo:** box sub.225

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, particella 394, subalterno 225, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 14, rendita € € 50,35

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via Fiume, 28 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219

**Corpo:** box sub.218 e 219

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221

**Corpo:** box sub.220 e 221

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223

**Corpo:** box sub.222 e 223

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225

**Corpo:** box sub.224 e 225

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Fiume, 28 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219

**Corpo:** box sub.218 e 219

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221

**Corpo:** box sub.220 e 221

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223

**Corpo:** box sub.222 e 223

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225

**Corpo:** box sub.224 e 225

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Fiume, 28 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219

**Corpo:** box sub.218 e 219

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221

**Corpo:** box sub.220 e 221

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223

**Corpo:** box sub.222 e 223

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225

**Corpo:** box sub.224 e 225

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Fiume, 28 - Alessandria (AL) – 15121

**Lotto:** 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219

**Corpo:** box sub.218 e 219

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221

**Corpo:** box sub.220 e 221

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223

**Corpo:** box sub.222 e 223

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225

**Corpo:** box sub.224 e 225

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Fiume, 28 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219

**Corpo:** box sub.218 e 219

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221

**Corpo:** box sub.220 e 221

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223

**Corpo:** box sub.222 e 223

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225

**Corpo:** box sub.224

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Fiume, 28 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219

**Corpo:** box sub.218 e 219

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221

**Corpo:** box sub.220 e 221

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223

**Corpo:** box sub.222 e 223

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225

**Corpo:** box sub.224 e 225

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via via Fiume, 28 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219

**Valore complessivo intero:** 20.880,00

**Lotto:** 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221

**Valore complessivo intero:** 20.880,00

**Lotto:** 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223

**Valore complessivo intero:** 20.880,00

**Lotto:** 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225

**Valore complessivo intero:** 20.880,00

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione  
via Magellano, 17

**Lotto: 002 - box via Fiume, 28 sub.218 e 219**

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

Data di presentazione: 20-11-2020

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

**Identificativo corpo: box sub.218.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: **OMISSIS**  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 131, particella 394, subalterno 218, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 14, rendita € € 50,35

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

**Identificativo corpo: box sub.219.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 OMISSIS.- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: **OMISSIS**  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS.**, foglio 131, particella 394, subalterno 219, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 14, rendita € € 50,35

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



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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** box sub.218 e 219

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Fiume, 28**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:** NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS.; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/03/2014 ai nn. 1526/152; Importo ipoteca: € 16.000; Importo capitale: € 15.874,63.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/09/2014 ai nn. 4894/3704.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/10/2020 ai nn. 6412/4767.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.218 e 219

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** box sub.218 e 219

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Fiume, 28**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Non specificato

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non soggetto

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **09/10/1984**. In forza di ante ventennio.

Note: ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/10/1984 al 22/04/1986. In forza di atto di compravendita; trascritto a Tortona, in data 25/10/1984, ai nn. .

Note: compravendita del solo diritto di sottosuperficie - ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/04/1986 al 24/04/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giuseppe Mussa -Alessandria, in data 22/04/1986, ai nn. 4728/2149; trascritto a Alessandria, in data 12/05/1986, ai nn. .

Note: acquisto del diritto superficario e quindi dell'intera proprietà dell'area - ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/04/1991 al 16/12/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Gabei - Alessandria, in data 24/04/1991, ai nn. 131808/27270; registrato a Alessandria, in data 14/05/1991, ai nn. ; trascritto a Alessandria, in data 20/05/1991, ai nn. 3665/2241.

Note: compravendita del diritto di superficie del mappale, ora a NCU 344, su cui costruire le autorimesse

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di costituzione.

Note: Concessione Edilizia per realizzazione autorimesse richiesta da **OMISSIS** in data 04-10-1990 e rilasciata a **OMISSIS** in data 29-08-1991.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.218 e 219

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 504/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Pisacane - via Fiume - corso Massobrio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/10/1986 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.218 e 219

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 162/1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a Concessione 504/1986

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/11/1987 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.218 e 219

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 293/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a Concessione 504/1986

Rilascio in data 16/05/1988 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.218 e 219

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 649/1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di box a piano terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/1990 al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: presentazione a nome OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.218 e 219

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 399/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: VARIANTE a Concessione Edilizia 649/1991

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/06/1992 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.218 e 219

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 392/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/08/1994 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.218 e 219

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 104/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: varianti interne a Concessione Edilizia 293/1988

Oggetto: ristrutturazione senza cambiamento di destinazione

Rilascio in data 24/03/1995 al n. di prot.

NOTE: in sanatoria - non riguarda le autorimesse in procedura

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.218 e 219

**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub.218 e 219

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 18 marzo 1996 n.47/7002
Zona omogenea:	Aree Residenziali della Città di 2 <sup>a</sup> classe
Norme tecniche di attuazione:	art.35 N.d'A. - vedi allegato c
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:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub.218 e 219

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub.218**

autorimessa a piano terreno

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
		<b>14,50</b>		<b>14,50</b>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub.219**

autorimessa a piano terreno

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
		<b>14,50</b>		<b>14,50</b>

**Varie:**

I due beni compresi nel lotto di vendita, e separatamente contraddistinti a catasto da un diverso subalterno, sono dotati ciascuno di una propria porta basculante ma, per essere privi di reciproca separazione interna, costituiscono un unico ambiente utilizzabile in modo unitario. Fermo restando che, a vendita avvenuta, nulla osti a che siano suddivisi in due autorimesse distinte. Collocati in una batteria di dodici unità comprese in un basso fabbricato accostato a confine all'angolo nord-ovest del cortile, sono accessibili dal passo carraio aperto su via Fiume e pavimentato in autobloccanti di cls. L'involucro del fabbricato è realizzato in muratura portante di blocchetti cementizi, con solaio misto metallico e laterizio. Il fabbricato è privo di intonaco esterno ed interno, I box hanno pavimentazione in battuto di cemento e porte basculanti in metallo.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**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:

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti sul mercato locale;

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

1.125,00.

**8.3 Valutazione corpi:****box sub.218. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.050,00
Valore Corpo			€ 13.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.050,00

**box sub.219. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.050,00
Valore Corpo			€ 13.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.050,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box sub.218	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,50	€ 13.050,00	€ 13.050,00
box sub.219	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,50	€ 13.050,00	€ 13.050,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 5.220,00

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:

**€ 20.880,00**

**Lotto: 003 - box via Fiume, 28 sub.220 e 221**

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

Data di presentazione: 20-11-2020

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

**Identificativo corpo: box sub.220.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS.**, foglio 131, particella 394, subalterno 220, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

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

**Identificativo corpo: box sub.221.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS .**, foglio 131, particella 394, subalterno 221, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

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



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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Fiume, 28**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:** NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/03/2014 ai nn. 1526/152; Importo ipoteca: € 16.000; Importo capitale: € 15.874,63.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/09/2014 ai nn. 4894/3704.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/10/2020 ai nn. 6412/4767.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Fiume, 28**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Non specificato

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non soggett

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/10/1984.** In forza di ante ventennio.

Note: ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 09/10/1984 al 22/04/1986. In forza di atto di compravendita; trascritto a Tortona, in data 25/10/1984, ai nn. .

Note: compravendita del solo diritto di sottosuperficie - ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 22/04/1986 al 24/04/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giuseppe Mussa -Alessandria, in data 22/04/1986, ai nn. 4728/2149; trascritto a Alessandria, in data 12/05/1986, ai nn. .

Note: acquisto del diritto superficario e quindi dell'intera proprietà dell'area - ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 24/04/1991 al 16/12/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Gabei - Alessandria, in data 24/04/1991, ai nn. 131808/27270; registrato a Alessandria, in data 14/05/1991, ai nn. ; trascritto a Alessandria, in data 20/05/1991, ai nn. 3665/2241.

Note: acquisto del diritto di superficie del terreno su cui costruire le autorimesse

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 16/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di costituzione.

Note: Concessione Edilizia per realizzazione autorimesse richiesta da **OMISSIS** in data 04-10-1990 e rilasciata a **OMISSIS** in data 29-08-1991.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 504/1986

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Pisacane - via Fiume - corso Massobrio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/10/1986 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 162/1987

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a Concessione 504/1986

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/11/1987 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 293/1988

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a Concessione 504/1986

Rilascio in data 16/05/1988 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 649/1991

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di box a piano terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/1990 al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: presentazione a nome **OMISSIS**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 399/1992

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: VARIANTE a Concessione Edilizia 649/1991

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/06/1992 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 392/1994

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/08/1994 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 104/1995

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: varianti interne a Concessione Edilizia 293/1988

Oggetto: ristrutturazione senza cambiamento di destinazione

Rilascio in data 24/03/1995 al n. di prot.

NOTE: in sanatoria - non riguarda le autorimesse in procedura

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 18 marzo 1996 n.47/7002
Zona omogenea:	Aree Residenziali della Città di 2 <sup>a</sup> classe
Norme tecniche di attuazione:	art.35 N.d'A. - vedi allegato c
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:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.220 e 221

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub.220**

autorimessa a piano terreno

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e i interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
		<b>14,50</b>		<b>14,50</b>

**14,50****14,50**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub.221**

autorimessa a piano terreno

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
		<b>14,50</b>		<b>14,50</b>

### Varie:

I due beni compresi nel lotto di vendita, e separatamente contraddistinti a catasto da un diverso subalterno, sono dotati ciascuno di una propria porta basculante ma, per essere privi di reciproca separazione interna, costituiscono un unico ambiente utilizzabile in modo unitario. Fermo restando che, a vendita avvenuta, nulla osti a che siano suddivisi in due autorimesse distinte. Collocati in una batteria di dodici unità comprese in un basso fabbricato accostato a confine all'angolo nord-ovest del cortile, sono accessibili dal passo carraio aperto su via Fiume e pavimentato in autobloccanti di cls. L'involucro del fabbricato è realizzato in muratura portante di blocchetti cementizi, con solaio misto metallico e laterizio. Il fabbricato è privo di intonaco esterno ed interno, i box hanno pavimentazione in battuto di cemento e porte basculanti in metallo.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**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:

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti sul mercato locale;

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

1.125,00.

**8.3 Valutazione corpi:****box sub.220. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.050,00
Valore Corpo			€ 13.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.050,00

**box sub.221. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.050,00
Valore Corpo			€ 13.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.050,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box sub.220	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,50	€ 13.050,00	€ 13.050,00
box sub.221	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,50	€ 13.050,00	€ 13.050,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 5.220,00

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:

**€ 20.880,00**

**Lotto: 004 - box via Fiume, 28 sub.222 e 223**

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

Data di presentazione: 20-11-2020

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

**Identificativo corpo: box sub.222.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 131, particella 394, subalterno 222, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

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

**Identificativo corpo: box sub.223.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** foglio 131, particella 394, subalterno 223, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

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



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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** box sub.222

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Fiume, 28**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:** NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/03/2014 ai nn. 1526/152; Importo ipoteca: € 16.000; Importo capitale: € 15.874,63.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/09/2014 ai nn. 4894/3704.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/10/2020 ai nn. 6412/4767.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.222 e 223

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Fiume, 28**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Non specificato

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non soggett

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/10/1984.** In forza di ante ventennio.

Note: ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 09/10/1984 al 22/04/1986. In forza di atto di compravendita; trascritto a Tortona, in data 25/10/1984, ai nn. .

Note: compravendita del solo diritto di sottosuperficie - ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 22/04/1986 al 24/04/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giuseppe Mussa -Alessandria, in data 22/04/1986, ai nn. 4728/2149; trascritto a Alessandria, in data 12/05/1986, ai nn. .

Note: acquisto del diritto superficario e quindi dell'intera proprietà dell'area - ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 24/04/1991 al 16/12/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Gabei - Alessandria, in data 24/04/1991, ai nn. 131808/27270; registrato a Alessandria, in data 14/05/1991, ai nn. ; trascritto a Alessandria, in data 20/05/1991, ai nn. 3665/2241.

Note: acquisto del diritto di superficie del terreno su cui costruire le autorimesse

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 16/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di costituzione.

Note: Concessione Edilizia per realizzazione autorimesse richiesta da **OMISSIS** in data 04-10-1990 e rilasciata a **OMISSIS** . in data 29-08-1991.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.222 e 223

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 504/1986

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Pisacane - via Fiume - corso Massobrio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/10/1986 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.222 e 223

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 162/1987

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a Concessione 504/1986

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/11/1987 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.222 e 223

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 293/1988

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a Concessione 504/1986

Rilascio in data 16/05/1988 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.222 e 223

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 649/1991

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di box a piano terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/1990 al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: presentazione a nome PROGRAMMI di Luciano Pittacolo & C. sas

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.222 e 223

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 399/1992

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: VARIANTE a Concessione Edilizia 649/1991

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/06/1992 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.222 e 223

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 392/1994

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/08/1994 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.222 e 223

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 104/1995

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: varianti interne a Concessione Edilizia 293/1988

Oggetto: ristrutturazione senza cambiamento di destinazione

Rilascio in data 24/03/1995 al n. di prot.

NOTE: in sanatoria - non riguarda le autorimesse in procedura

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.222 e 223

**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub.222 e 223

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 18 marzo 1996 n.47/7002
Zona omogenea:	Aree Residenziali della Città di 2 <sup>a</sup> classe
Norme tecniche di attuazione:	art.35 N.d'A. - vedi allegato c
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:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub.222 e 223

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub.222**

autorimessa a piano terreno

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **OMISSIS** .- **Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
		<b>14,50</b>		<b>14,50</b>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub.223**

autorimessa a piano terreno

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS .- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
		<b>14,50</b>		<b>14,50</b>

**Varie:**

I due beni compresi nel lotto di vendita, e separatamente contraddistinti a catasto da un diverso subalterno, sono dotati ciascuno di una propria porta basculante ma, per essere privi di reciproca separazione interna, costituiscono un unico ambiente utilizzabile in modo unitario. Fermo restando che, a vendita avvenuta, nulla osti a che siano suddivisi in due autorimesse distinte. Collocati in una batteria di dodici unità comprese in un basso fabbricato accostato a confine all'angolo nord-ovest del cortile, sono accessibili dal passo carraio aperto su via Fiume e pavimentato in autobloccanti di cls. L'involucro del fabbricato è realizzato in muratura portante di blocchetti cementizi, con solaio misto metallico e laterizio. Il fabbricato è privo di intonaco esterno ed interno, i box hanno pavimentazione in battuto di cemento e porte basculanti in metallo.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**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:

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti sul mercato locale;

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

1.125,00.

**8.3 Valutazione corpi:****box sub.222. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.050,00
Valore Corpo			€ 13.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.050,00

**box sub.223. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.050,00
Valore Corpo			€ 13.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.050,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box sub.222	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,50	€ 13.050,00	€ 13.050,00
box sub.223	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,50	€ 13.050,00	€ 13.050,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 5.220,00

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:

**€ 20.880,00**

**Lotto: 005 - box via Fiume, 28 sub.224 e 225**

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

Data di presentazione: 20-11-2020

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

**Identificativo corpo: box sub.224.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS** .- Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** , foglio 131, particella 394, subalterno 224, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 50,35

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

**Identificativo corpo: box sub.225.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** , foglio 131, particella 394, subalterno 225, indirizzo via Fiume, 28, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13, superficie mq 14, rendita € € 50,35

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



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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** box sub.224 e 225

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Magellano, 17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari via Fiume, 28**

**Opponibilità ai terzi:** NO

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/03/2014 ai nn. 1526/152; Importo ipoteca: € 16.000; Importo capitale: € 15.874,63.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/09/2014 ai nn. 4894/3704.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** ; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/10/2020 ai nn. 6412/4767.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.224 e 225

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** box sub.220 e 221

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Fiume, 28**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Non specificato

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non soggetto

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/10/1984.** In forza di ante ventennio.

Note: ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 09/10/1984 al 22/04/1986. In forza di atto di compravendita; trascritto a Tortona, in data 25/10/1984, ai nn. .

Note: compravendita del solo diritto di sottosuperficie - ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 22/04/1986 al 24/04/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giuseppe Mussa -Alessandria, in data 22/04/1986, ai nn. 4728/2149; trascritto a Alessandria, in data 12/05/1986, ai nn. .

Note: acquisto del diritto superficario e quindi dell'intera proprietà dell'area - ente urbano - sino al 18-09-2007 a catasto fg.131 particella 44 poi 344

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 24/04/1991 al 16/12/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Roberto Gabei - Alessandria, in data 24/04/1991, ai nn. 131808/27270; registrato a Alessandria, in data 14/05/1991, ai nn. ; trascritto a Alessandria, in data 20/05/1991, ai nn. 3665/2241.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 16/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di costituzione.

Note: Concessione Edilizia per realizzazione autorimesse richiesta da **OMISSIS** in data 04-10-1990 e rilasciata a **OMISSIS** . in data 29-08-1991.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.224 e 225

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 504/1986

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Pisacane - via Fiume - corso Massobrio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/10/1986 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.224 e 225

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 162/1987

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a Concessione 504/1986

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/11/1987 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.224 e 225

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 293/1988

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a Concessione 504/1986

Rilascio in data 16/05/1988 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.224 e 225

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 649/1991

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di box a piano terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/1990 al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: presentazione a nome **OMISSIS**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.224 e 225

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 399/1992

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: VARIANTE a Concessione Edilizia 649/1991

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/06/1992 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.224 e 225

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 392/1994

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/08/1994 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.224 e 225

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fiume, 28**

Numero pratica: 104/1995

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: varianti interne a Concessione Edilizia 293/1988

Oggetto: ristrutturazione senza cambiamento di destinazione

Rilascio in data 24/03/1995 al n. di prot.

NOTE: in sanatoria - non riguarda le autorimesse in procedura

**Dati precedenti relativi ai corpi:** box sub.224 e 225

**7.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub.224 e 225

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 18 marzo 1996 n.47/7002
Zona omogenea:	Aree Residenziali della Città di 2 <sup>a</sup> classe
Norme tecniche di attuazione:	art.35 N.d'A. - vedi allegato c
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:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: box sub.224 e 225

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub.224**

autorimessa a piano terreno

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **OMISSIS**Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50

**14,50****14,50**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **box sub.225**

autorimessa a piano terreno

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
		<b>14,50</b>		<b>14,50</b>

**Varie:**

I due beni compresi nel lotto di vendita, e separatamente contraddistinti a catasto da un diverso subalterno, sono dotati ciascuno di una propria porta basculante ma, per essere privi di reciproca separazione interna, costituiscono un unico ambiente utilizzabile in modo unitario. Fermo restando che, a vendita avvenuta, nulla osta a che siano suddivisi in due autorimesse distinte. Collocati in una batteria di dodici unità comprese in un basso fabbricato accostato a confine all'angolo nord-ovest del cortile, sono accessibili dal passo carraio aperto su via Fiume e pavimentato in autobloccanti di cls. L'involucro del fabbricato è realizzato in muratura portante di blocchetti cementizi, con solaio misto metallico e laterizio. Il fabbricato è privo di intonaco esterno ed interno, I box hanno pavimentazione in battuto di cemento e porte basculanti in metallo.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**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:

Agenzia delle Entrate: Osservatorio del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti sul mercato locale;

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

1.125,00.

**8.3 Valutazione corpi:****box sub.224. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.050,00
Valore Corpo			€ 13.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.050,00

**box sub.225. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.050,00
Valore Corpo			€ 13.050,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.050,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
box sub.224	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,50	€ 13.050,00	€ 13.050,00
box sub.225	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,50	€ 13.050,00	€ 13.050,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 5.220,00

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:

**€ 20.880,00****Allegati**

a2 - documentazione fotografica lotti 2-5

b2 - planimetrie lotti 2-5

c - estratto Norme di Attuazione PRGC

Data generazione:

26-03-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Guido Gozzoli**