

---

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

promossa da: **LEVITICUS SPV SRL**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **264/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Ufficio**

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





**Bene:** Via Migliara 30 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Migliara 30 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Migliara 30 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Ufficio

**Valore complessivo intero:** 62.000,00



**Beni in Alessandria (AL)**

Località/Frazione

Via Migliara 30

**Lotto: 001 - Ufficio**

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

Data di presentazione: 25-10-2023

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

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Migliara 30

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 268, particella 2294, subalterno 22, indirizzo Via Migliara 30, piano S1-1, comune Alessandria, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5, rendita € 1069,07

**Confini:** per l'ufficio: vano scala comune, vuoto su cortile comune e altra proprietà per la cantina: vano scala comune e altra proprietà

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate alcune lievi difformità, per le quali non è necessario provvedere alla regolarizzazione mediante riaccatastamento

Per quanto sopra Si dichiara la conformità catastale;

NOTE: Si evidenzia che la planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi in quanto alcune porte interne non sono riportate nella posizione giusta. Ciò non costituisce difformità catastale in quanto non si tratta di differenze che incidono sull'attribuzione della rendita. Si evidenzia inoltre che, nonostante l'appartamento sia catastalmente classificato come ufficio, nella planimetria catastale i vani sono indicati con la dicitura "camera"

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

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi a pagamento nella vicina Piazza della Libertà.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti tutti i principali servizi commerciali e terziari

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** linee di autobus urbani



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.,a. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; a rogito di Notaio Luigi Oneto in data 23/12/2009 rep. 80926/30309; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/12/2009 ai nn. 9506/1948; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 600.000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di: Leviticus Spv S.r.l. contro [REDACTED]; a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 02/10/2023 ai nn. 4511 iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/10/2023 ai nn. 7701/5857.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700 € circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 1.586,88 €

Millesimi di proprietà: 88,28

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: NO

Avvertenze ulteriori: alla data del 15/03/2024 il debito nei confronti del condominio assomma in totale a 2.246,70 € comprese le spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni.

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Luigi Oneto, in data 28/10/1988, ai nn. 24143; registrato a Alessandria, in data 09/11/1988, ai nn. 3104/1; trascritto a Alessandria, in data 09/11/1988, ai nn. 7681/5075.

Note: Si tratta dell'atto con il quale [REDACTED] (già proprietaria dell'immobile in forza



di atto di compravendita a rogito notaio Luigi Oneto in data 09/12/1981, rep. 7249, trascritto in  
Alessandria il 08/01/1982 ai nn. 1964 RG e 114 RP) [REDACTED]  
[REDACTED] attuale proprietaria.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Rifacimento intonaco e sostituzione serramenti  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 16/01/1987 al n. di prot. 002297  
Rilascio in data 16/02/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 101  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Manutenzione straordinaria e installazione ascensore  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 09/02/1987 al n. di prot. 5925/995  
Rilascio in data 06/03/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 277  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Rifacimento del tetto del fabbricato  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 10/07/1986 al n. di prot.  
Rilascio in data 09/09/1986 al n. di prot.

Numero pratica: 433  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Rifacimento intonaci e sistemazione delle balconate, ringhiere e vano scala  
Presentazione in data 21/11/1986 al n. di prot.  
Rilascio in data 10/12/1986 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)  
Per lavori: Varianti alle opere interne  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 08/02/1988 al n. di prot. 005704

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile adibito ed accatastato come ufficio  
Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio

NOTE: La distribuzione dei locali non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto una tramezza prevista in progetto non è stata realizzata; inoltre l'ultimo stato assentito riguardava opere interne per un appar-



tamento a destinazione residenziale mentre ora l'appartamento è utilizzato e accatastato come ufficio.  
 Non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la legittimità del cambio d'uso.  
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso  
 Spese tecniche, diritti comunali e sanzione: € 3.500,00 (compreso riaccatastamento)  
 Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	132 del 21/12/2021
Zona omogenea:	Area della città di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 delle N.T.A. Art. 51/bis delle N.T.A.
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:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione attuale e le norme del piano regolatore

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

L'ufficio e la cantina sono posti in un edificio di inizio secolo posto nel centro storico del Comune di Alessandria

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 108,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante '42

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 3



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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio nel suo complesso si trova in condizioni manutentive discrete.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Sufficiente con caldaietta da revisionare

##### 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
---	----

#### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'immobile in oggetto è sito al 1°P con accesso a sinistra per chi esce dall'ascensore condominiale, composto da ingresso, 3 vani, disimpegno, wc, balcone e latrina. Al piano interrato è situata la cantina di pertinenza. L'ufficio ha finiture di tipo normale: porta blindata, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con doppio vetro dotati di persiane ad anta in legno; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle tipo ceramica e/o grès, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina di pertinenza.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento uso ufficio	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
Balcone	superf. esterna lorda	9,00	0,25	2,25





Cantina	superf. esterna lorda	14,00	0,30	4,20
		108,00		91,45

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 960

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

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

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti a unità immobiliari appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima siti nel medesimo quartiere e zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo l'OMI i valori si attestano tra 640 e 960 €/mq. Dalle ricerche di mercato risulta che in zona centrale i valori per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima sia a destinazione residenziale, sia a destinazione terziaria (ufficio) si attestano tra 800 e 1.200 €/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.522,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento uso ufficio	85,00	€ 850,00	€ 72.250,00
Balcone	2,25	€ 850,00	€ 1.912,50
Cantina	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.522,50
Valore corpo			€ 77.522,50



Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.522,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.522,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	91,45	€ 77.522,50	€ 77.522,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 11.628,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.394,13 arrotondati a € 62.000,00

**Allegati:**

- All. 1 Visura catastale
- All. 2 Planimetria catastale
- All. 3 Documentazione Ipotecaria
- All. 4 Documentazione urbanistica
- All. 5 Documentazione fotografica
- All. 6 Comunicazione amministratore

Data generazione:  
18-03-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Antonio Francesco Penna

