

---

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

promossa da:  
**OMISSIS S.R.L.**  
Avv. OMISSIS

contro:  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **264/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2025

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001 - alloggio residenziale con cantina</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Arch. OMISSIS  
**Codice fiscale:** OMISSIS  
**Studio in:** VIA OMISSIS - 15057 TORTONA  
**Telefono:** 0131 OMISSIS  
**Email:** OMISSIS @awn.it  
**Pec:** OMISSIS @archiworldpec.it

---

Custode Dott.ssa OMISSIS – 15121 Alessandria

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Largo Costituzione della Repubblica n. 1 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - alloggio residenziale con cantina

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 25, particella 55, subalterno 74, scheda catastale disponibile, indirizzo Largo Costituzione della Repubblica n.1, scala B, piano S1-S2, comune VALENZA, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5, superficie 93, rendita € 227,76

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Largo Costituzione della Repubblica n. 1 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - alloggio residenziale con cantina

**Corpo:** A

Libero

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

**Bene:** Largo Costituzione della Repubblica n. 1 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - alloggio residenziale con cantina

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Largo Costituzione della Repubblica n. 1 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - alloggio residenziale con cantina

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS S.R.L., OMISSIS, OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Largo Costituzione della Repubblica n. 1 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - alloggio residenziale con cantina

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Largo Costituzione della Repubblica n. 1 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - alloggio residenziale con cantina

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Largo Costituzione della Repubblica n. 1 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - alloggio residenziale con cantina

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Largo Costituzione della Repubblica n. 1 - Valenza (AL) - 15048

**Lotto:** 001 - alloggio residenziale con cantina

**Valore complessivo intero:** 33.490,96    ARROTONDATO    **€ 33.500,00**  
(trentatremilacinquecento)

**Beni in Valenza (AL)**  
Largo Costituzione della Repubblica n. 1

**Lotto: 001 - alloggio residenziale con cantina**

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

**Data di presentazione:** 14-10-2024

La data sopra riportata è quella del Certificato notarile Art.567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio OMISSIS con studio in Via Fabrizio De Andrè 29 a Orta di Atella (CE).

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Largo Costituzione della Repubblica n. 1**

Note: la categoria catastale A/4 comprende abitazioni di tipo popolare appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello modesto e dotazione limitata di impianti.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 25, particella 55, subalterno 74, scheda catastale disponibile, indirizzo Largo Costituzione della Repubblica n.1, scala B, piano S1-S2, comune VALENZA, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5, superficie 93, rendita € 227,76

Derivante da: già particella 55 sub 13.

DATI derivanti da:

- Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie,
- Variazione del 17-10-2012 Pratica n. AL 0299954 in atti dal 17-10-2012 GAF codifica piano incoerente (n. 27527.1/2012 (mappali Terreni correlati cod. comune L570 sez A Fg 25 part 55)
- Variazione del 01-01-1992- variazione del quadro tariffario
- Variazione del 08-06-1987 in atti dal 06-05-1997 Classamento IV1070/97 /n. 332.5/1987)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 07-05-1987 in atti dal 15-10-1987 esatta identificazione degli AVAR (n.332/1987).

Situazione degli intestati dal 15/09/2000 OMISSIS.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07-05-1987 (antecedente all'impianto meccanografico) OMISSIS; dati derivanti da Documento del 28-04-1986 Voltura in atti dal 15-10-1987 Registrazione UR (n. 852/1986).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico: VAL Fg 25 Particella 55 Sub 13 Cat. A/4 Cl. 5 Consistenza 4 vani Rendita L.592 - Impianto meccanografico del 30-06-1987.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico fino al 28-04-1986 e OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Il cortile comune del fabbricato in cui è compresa l'unità in oggetto, con accesso dalla Via San Giovanni n. 8 è gravato da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo a favore del fabbricato adiacente censito al Fg 25 mappale 180 dell'N.C.E.U. di Valenza.

Confini:

alloggio posto al primo piano sotto-strada a confini: Largo Costituzione, vano scala B, appartamento sub. 73, terrazzo sub 89 (BCNC) ed appartamento sub. 75;  
con annessa cantina al secondo piano sotto-strada a confini: corridoio di accesso a più lati e cantina sub.80 (dati desunti dall'atto di compravendita OMISSIS, del 15-09-2000 trascritto ai nn. 6966/4595).

Note: da visura mediante SISTER all'Agenzia delle Entrate risulta che la pratica di accatasta-mento è stata "alluvionata" tuttavia è disponibile l'elaborato planimetrico relativo ad un fab-bricato di 4 piani f.t. e 3 piani sotto-strada con n. 40 U.I.U. datato 08-06-1987 prot. n. 332 - immobile sito in Valenza Viale Galimberti 2 - Largo Costituzione Repubblica 1 e 2 Fg 25 mappa- le 55 in ditta a OMISSIS nato a Valenza il 01-08-1941.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa posizione della porta in cantina rispetto al corridoio comune

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: posizione porta di accesso in cantina

Variazione catastale con predisposizione scheda cantina: € 450,00

diritti di presentazione U.I. cantina con Docfa: € 50,00

Predisposizione planimetria scheda alloggio: € 450,00

diritti di presentazione scheda catastale U.I. alloggio: € 50,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note:

Piano dell'alloggio e piano della cantina corrispondono a quanto rappresentato sull'elaborato planimetrico rinvenuto. Diversa posizione della porta in cantina rispetto al corridoio comune. Distribuzione dell'alloggio conforme alla rappresentazione catastale.

Informazioni in merito alla conformità catastale: la conformità catastale è confermata per i dati identificativi e di classamento riportati nella visura storica per immobile allegata alla presente perizia.

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

Il lotto si trova in zona residenziale Nord di Valenza, in una palazzina risalente agli anni '30 del No-vecento, denominata Condominio "OMISSIS". Pur essendo fuori dal centro storico l'area risulta prossima ai principali servizi cittadini. Il fabbricato di civile abitazione è individuato nell'atto di pi-gnoramento immobiliare sito in Viale Galimberti numero 6 e 2 e Largo Costituzione della Repub-blica nn. 1 e 2 con unità immobiliare ad uso abitazione avente accesso dal civico n. 1 di Largo Co-stituzione della Repubblica. Nella Nota di trascrizione del pignoramento l'immobile pignorato è più correttamente individuato in Largo Costituzione della Repubblica n. 1. Si precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il vano scala B del fabbricato condominiale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona non se ne conoscono.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Casale M.to

**Attrazioni paesaggistiche:** parco del Po e colline del Monferrato

**Attrazioni storiche:** Duomo di S. Maria Maggiore e Palazzo Pastore (barocco)

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea e stazione ferroviaria a 10 minuti d'auto

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: all'interno dell'immobile è stata riscontrata la presenza di alcuni mobili, indumenti e libri, che la Debitrice ha confermato essere di sua proprietà, lasciati quando ha cambiato residenza.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS S.R.L. contro OMISSIS;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 09/09/2024 al n. di rep. 4969 registrato a Alessandria

trascritto a Alessandria in data 09/10/2024 ai nn. 7595/5676.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione a favore di OMISSIS S.R.L. contro OMISSIS;

Derivante da: ipoteca in rinnovazione;

A rogito di Notaio OMISSIS in data 15/09/2000 al n. di rep. 51117;

Iscritta ad Alessandria in data 22/09/2000 R.P.1310;

Note: a garanzia della somma di € 43.898,84 su intera proprietà dell'unità immobiliare al Fg. 25 part 55 sub. 74.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS con sede in Torino c.f. OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 11/06/2014 rep. nn. 4000-2014

trascritto a Alessandria in data 10/09/2014 ai nn. 4642/3524.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/06/2008 rep. n. 1982

trascritto a Alessandria in data 19/06/2008 ai nn. 5519/3210.

**- Altra limitazione:**

Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo;

A rogito di Giudice di Pace Dr. OMISSIS in data 20-06-2024 n. cronol. 2408/2024 del 13-06-2024

(per la somma di € 7.746,35 oltre le spese del procedimento);

Registrato a Alessandria in data 13/06/2024 ai nn. 878-24 ING/869-24;

**INTERVENTO** per la somma di € 9.253,52 (oltre interessi legali e successive occorrenze) depositato in data 28/10/2024 dall'OMISSIS legale del OMISSIS in persona dell'Amministratore Rag. OMISSIS S.a.s. di OMISSIS & C.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 430,00 Euro circa.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-**

**to della perizia:** non è stato deliberato alcun intervento di manutenzione straordinaria: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

Euro 1576,00 come comunicato dall'Amministratore del OMISSIS, Rag. OMISSIS.

Relativamente all'anno in corso (2024) Euro 875,00

Relativamente all'anno 2023 Euro 701,00

**Millesimi di proprietà:** 22,89 millesimi di proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile condominiale non dispone di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'Amministratore del condominio ha riferito che NON esiste un Regolamento condominiale per il presente fabbricato.

**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:** dall'accesso agli atti presso il Comune di Valenza non è emerso alcun vincolo interessante l'immobile. Inoltre, dagli atti edilizi, il fabbricato edificato negli anni '30 del secolo scorso, NON risulta essere stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata con risorse pubbliche.

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

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

**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio OMISSIS, registrato a Valenza in data 15-09-2000, rep. n. 51116 racc. 6967; trascritto a Alessandria, in data 22-09-2000, ai nn. 6966/4595.

Note:

sull'atto di compravendita consultato dal sottoscritto Ctu presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria, si legge: "OMISSIS vende a OMISSIS la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione avente accesso dal civico n. 1 di Largo Costituzione, posta al piano primo sotto-strada e dichiara che:

-il cortile comune del fabbricato in cui è compresa l'unità in oggetto, con accesso dalla via S. Giovanni n. 8, è gravato di servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo a favore del fabbricato adiacente censito al Fg 25 mappale 180 dell'NCEU di Valenza;

-l'assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto trasferito, dipendente da Successione in morte di OMISSIS, ; Denuncia di successione registrata a Valenza al n. 66 Vol. 195 e trascritta ad Alessandria l'1-08-1975 ai nn. 3548/2826 e successiva riunione di usufrutto in morte di OMISSIS e

-opere iniziate ante 01-09-1967 e successivamente non sono state eseguite opere, modifiche o mutamenti".

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2290

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla osta per nuova costruzione

Per lavori: Costruzione di una casa ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/05/1935 al n. di prot. 2246

Rilascio in data 08/05/1935 al n. di prot. 2290

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Il Comune di Valenza ha fornito documentazione digitale della Richiesta di nulla osta (05-05-1935), del Nulla Osta dell'08-05-1935 e di alcune tavole rappresentanti la planimetria del piano terreno, dei piani 1 e 2, una sezione trasversale ed il prospetto principale. Il Nulla-osta riporta la seguente localizzazione: "Porta Casale prospiciente il Viale Casale e stradale tendente alla stazione".

Dal suddetto Nulla Osta non risulta che il fabbricato sia stato costruito con fondi pubblici o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Numero pratica: D.I.A.

Intestazione: OMISSIS - Amministratore OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi art. 22 del DPR 06/06/2001 n. 380

Per lavori: Manutenzione straordinaria del fabbricato

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/03/2007

NOTE:

DIA per manutenzione straordinaria del fabbricato relativamente al rifacimento del manto di copertura ed al ripristino del terrazzo scoperto prospiciente il cortile.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Alloggio: Nessuna

Cantina: diversa posizione della porta

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa posizione della porta della cantina rispetto al corridoio comune.

Diritti per presentazione CILA in sanatoria: € 50,00

Sanzione CILA sanatoria: € 1.000,00

Pratica edilizia compreso rilievo e predisposizione pratica: € 450,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note:

Poichè gli elaborati grafici allegati al Nulla osta fornito dal Comune di Valenza, relativamente alla costruzione dell'immobile, non riportano tutti i piani dell'immobile, ma solo i piani tipo, non esiste una rappresentazione iniziale dell'alloggio pignorato, pertanto non è possibile dichiarare la conformità edilizia. La prima rappresentazione dell'alloggio risale alla planimetria catastale dell'08-06-1987, pertanto per la conformità si farà riferimento a quella. Si precisa che i costi indicati per i diritti di segreteria e la sanzione sono relativi alla data odierna, salvo modifiche di legge ed i costi per la predisposizione della pratica si basano sulla personale esperienza, alla data della presente perizia.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: la prima planimetria in atti dell'alloggio risale al 1987: planimetria catastale Fg 25 part 55 Sub 74 presentata a cura dell'ing. OMISSIS.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA B6 - Aree residenziali zone sature o di completamento



Norme tecniche di attuazione:	della Variante Parziale n. 50 - Art. 13.1.3.4.5.6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile residenziale

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

Note: l'immobile ha destinazione residenziale, conforme alla destinazione di zona di appartenenza.

Note generali sulla conformità: Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valenza - Edilizia Privata - eseguito in data 22/11/2024.

#### Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Lotto composto da alloggio con cantina posto al primo piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra rispetto a Largo Costituzione (sette piani fuori terra sul retro). L'alloggio ha accesso dal civico n. 1 che corrisponde al vano scale B, mentre un altro accesso dal civico n. 2 lungo Viale Galimberti corrisponde al vano scale A. E' composto da ingresso-disimpegno, due camere, una cucina, un bagno ed un ripostiglio. L'alloggio, pur essendo seminterrato, ha un doppio affaccio: una camera infatti affaccia su Largo Costituzione al livello del marciapiede circa ed una camera, il bagno e la cucina affacciano sul retro, precisamente su di un ampio terrazzo, al quale si accede da una portafinestra della cucina. Il terrazzo al piano primo sottostrada è identificato all'NCEU come Fg 25 part 55 sub 89, BCNC (bene comune non censibile), pertanto NON ad uso esclusivo dell'alloggio, come confermato anche dall'Esecutata durante l'accesso all'immobile. La cantina si trova al secondo piano semi-interrato e non è individuata con alcun numero specifico.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: primo seminterrato

L'edificio è stato costruito negli anni '30 del secolo scorso

L'edificio è stato interessato da lavori di manutenzione straordinaria del tetto e del terrazzo nel 2007

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3,13

L'intero fabbricato è composto da n. sette (nel corpo centrale in cui si trova il lotto, civico n. 1) piani complessivi, di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. tre (seminterrati).

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: esternamente il fabbricato condominiale si trova in sufficienti condizioni di conservazione, seppur la tinteggiatura sia lievemente sfogliata ed il colore di alcune tapparelle di un tono più acceso in quanto più recenti di altre. Internamente il vano scala presenta gradini in graniglia e ringhiera in ferro battuto in buone condizioni, probabilmente risalenti all'epoca della costruzione e ben mantenute. All'alloggio si accede attraverso una semplice porta in legno con chiavistello (non blindata). Internamente il pavimento è in mattonelle di ceramica ottagonali di diversi colori, le porte in legno, gli infissi in legno con

vetro singolo, i serramenti costituiti da tapparelle ad eccezione della portafinestra della cucina protetta da una persiana a due ante, in legno verniciato. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca oltre ad uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. Le pareti sono in parte rivestite con ceramica decorata (fino a circa m. 1,60) ed in parte intonacate. Lo stato dell'alloggio può definirsi scarso, in considerazione del fatto che risulta disabitato, da oltre dieci anni circa.

Dal pianerottolo del primo piano seminterrato si accede anche alla scala che conduce al secondo piano seminterrato e quindi alla cantina. Il corridoio di servizio risulta in buone condizioni e la cantina accessoria all'alloggio è protetta da una porta costituita da assi di legno, che lasciano intravedere l'interno e ben area-  
ta da una apertura a guisa di finestra, che si apre sul corridoio opposto alla porta.

#### **Impianti:** (conformità e certificazioni)

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto di epoca remota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	dismesso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

##### **Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### **Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

##### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

##### **Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** l'unità immobiliare risulta disabitata da 10 anni circa, pertanto nessun impianto risulta funzionante.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata con i seguenti rapporti mercantili: la superficie coperta, al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti è conteggiata al 100%; quella verso unità confinanti è conteggiata al 50%; la superficie della cantina è conteggiata al 20%, in quanto non direttamente comunicante con l'abitazione, ovvero con accesso dal vano scala B. Infine la superficie del terrazzo = 0 in quanto BCNC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio con cantina	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
		<b>91,00</b>		<b>91,00</b>

**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: 1-2024

Zona: Valenza centrale B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 670

**Pertinenze**

A

1. Cantina

Posta al piano secondo seminterrato

Composta da un locale con porta in assi di legno

Sviluppa una superficie complessiva di 11 circa mq

Valore a corpo: € 0

Note: la superficie della cantina è stata parametrata al 20% in quanto non direttamente collegata all'alloggio e sommata a quella dell'alloggio, pertanto non viene indicato qui alcun valore.

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

A seguito dello studio del fascicolo ho eseguito insieme al Custode Dr.ssa OMISSIS l'accesso all'immobile pignorato in data 24-10-2024 alla presenza dell'Esecutata Sig.a OMISSIS, che ha fornito informazioni circa lo stato di occupazione, l'amministrazione ed ha permesso di visionare l'alloggio e la cantina. Successivamente ho richiesto informazioni all'Amministratore del condominio Rag. OMISSIS, che ha fornito i dati relativi alla situazione debitoria nei confronti del Condominio ed ho eseguito, in data 22-11-24, accesso agli atti presso il Servizio Edilizia privata del Comune di Valenza, assumendo informazioni circa le pratiche edilizie che hanno autorizzato la

costruzione dell'intero fabbricato ed i successivi interventi manutentivi. Infine ho operato una ricerca sul territorio di beni paragonabili per collocazione, dimensioni e caratteristiche all'oggetto di stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato a metro quadrato per un alloggio residenziale, applicabile nella zona di appartenenza del bene.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria- Comune di Valenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria - Valenza;

Uffici del registro di Alessandria - Valenza;

Ufficio tecnico di Valenza, Servizio Edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

siti immobiliari: immobiliare.it, casa.it, idealista.it

Borsino Immobiliare

Valori dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Alessandria - OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): nella zona centrale di Valenza i valori di mercato per gli immobili a destinazione residenziale della tipologia "abitazioni civili" variano, secondo l'Osservatorio immobiliare della Provincia di Alessandria, da un minimo di 450 €/mq ad un massimo di 670 /mq, nel periodo individuato dal primo semestre del 2024.

Altre fonti di informazione:

Certificato Notarile Art. 567 secondo comma c.p.c. a cura del Notaio OMISSIS, agli atti.

Atto di compravendita registrato ad Alessandria il 15/09/2000.

Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore.

Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.342,30.

Per la individuazione e la valutazione del lotto sono state rilevate le misure principali con misuratore laser, confrontate con le planimetrie catastali, calcolata la superficie commerciale del lotto e, mediante la ricerca in zona di unità immobiliari comparabili da confrontare con il soggetto, effettuata attraverso i principali siti internet, nonché il confronto con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si è individuato il prezzo di mercato come media dei prezzi corretti con il metodo MCA (Market Comparison Approach). L'applicazione del metodo MCA prevede degli aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Detti aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali, che esprimono la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare del prezzo della caratteristica presa in considerazione.

Sono stati quindi presi in considerazione i seguenti comparabili in Comune di Valenza:

- "comparabile 1" alloggio posto al 2° piano senza ascensore di fabbricato in viale della Repubblica, con caratteristiche tipiche del luogo per tipologia e materiali in sufficiente stato di manutenzione di mq 64 ,composto da ampio soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, corridoio, ripostiglio e un balcone, senza cantina (€/mq 470,00 c.ca);

- "comparabile 2" alloggio posto al 4° piano con ascensore di fabbricato in Viale Vicenza, con finiture semplici in buono stato di manutenzione di mq 88, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e balcone; riscaldamento centralizzato; senza cantina (€/mq 455,00 c.ca);

- "comparabile 3" bilocale su due livelli (piani 1° e 2°) di mq 66, ristrutturato in via Cavallotti, senza ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura e un bagno al P1, camera e bagno al P2; riscaldamento/climatizzazione autonomo (€/mq 1200 c.ca);

- "comparabile 4" alloggio posto al 2° senza ascensore in Largo Costituzione della Repubblica, di mq 80, composto da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, corridoio, due balconi; ristrutturato con riscaldamento autonomo; dotato di cantina e posto auto in cortile privato (€/mq 1375).

Tutti i comparabili presi in considerazioni sono collocati nel centro urbano di Valenza, come il soggetto.

Dall'analisi dei comparabili rintracciati sui siti immobiliari consultati, confrontati con il soggetto, è emerso un valor medio di mercato di circa 640,00 Euro/mq, ma - tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, bisognoso di interventi di manutenzione straordinaria, della sua posizione favorevole nella città e dello stato di possesso dei beni (disponibilità immediata) - si ritiene corretto adottare il seguente valore di mercato pari ad € 470 a metro quadrato. Si ritiene infine che l'assenza di box e/o posti auto di proprietà comporti un ulteriore decremento (pari all'1%) del valore stimato, così come nel seguito indicato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio con cantina	91,00	€ 470,00	€ 42.770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.770,00
assenza di box e posto auto detrazione dell' 1.00%			€ -427,70
Valore corpo			€ 42.342,30
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.342,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.342,30

#### 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 popolare [A4] con annesso Cantina	91,00	€ 42.342,30	€ 42.342,30

#### 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% ) € 6.351,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.490,96

**ARROTONDATO a € 33.500,00**

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Sarà cura del Delegato alla vendita verificare se la vendita all'asta risulta esente dall'imposta di registro, come previsto dal "decreto banche" varato dal Governo in data 10/02/2016 e successive modifiche e integrazioni ovvero soggetto ad una tassa unica di 200 €, ove ricorrano le condizioni previste dalla norma. Sarà cura del Professionista delegato alla vendita verificare le imposte ipotecaria e catastale in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per le vendite all'asta, in vigore alla data dell'atto di trasferimento e la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni. Esente IVA per fabbricato abitativo di proprietà di soggetto privato.

Tortona, 12-12-2024

L'Esperto alla stima  
*Arch. OMISSIS*

ALLEGATI:

- Stralcio di mappa con individuazione fabbricato
- Visure storiche per immobile
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale dell'unità oggetto di stima
- Nulla osta costruzione fabbricato
- Stralcio di PRG e NTA del PRG
- Informazioni dall'Amministratore – situazione debitoria
- Documentazione fotografica lotto 001
- Scheda dati per ordinanza di vendita
- Perizia copia privacy – OMISSIS
- Operazioni peritali varie.