

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

promossa da: **OMISSIONIS**

contro: **OMISSIONIS**

N° Gen. Rep. **221/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2025

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione sub 5,**  
**Lotto 002 - Abitazione sub 12**

**Esperto alla stima:** Arch. Roberto Capra

**Codice fiscale:** CPRRRT61E28F704T

**Email:** architettocapra@gmail.com

**Pec:** capra.9702@oamilano.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Abitazione sub 5

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

1. [REDACTED] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 1034, subalterno 5, indirizzo VIA GRAMSCI n. 70, piano T, comune PREDOSA, categoria A3, classe U, consistenza 5 vani, superficie Totale: 99 m2 Totale escluse aree scoperte: 99 m2, rendita € 224,66

**Lotto:** 002 - Abitazione sub 12

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

1. [REDACTED] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 689, subalterno 12, indirizzo VIA GRAMSCI n. 68/1, piano T, comune PREDOSA, categoria A4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 94 m2 Totale escluse aree scoperte b): 93 m2, rendita € 137,12

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Abitazione sub 5

**Corpo:** Abitazione

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Lotto:** 002 - Abitazione sub 12

**Corpo:** Abitazione

**Libero**

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

**Bene:** VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Abitazione sub 5

**Corpo:** Abitazione

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

**Lotto:** 002 - Abitazione sub 12

**Corpo:** Abitazione

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Abitazione sub 5

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Abitazione sub 12

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5 Comproprietari

**Beni:** VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Abitazione sub 5

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Abitazione sub 12

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Abitazione sub 5

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione sub 12

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Abitazione sub 5

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione sub 12

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA GRAMSCI n. 70 - Predosa (AL) - 15077

**Lotto:** 001 - Abitazione sub 5

**Valore complessivo intero:** 50.490,00

### PIANO TERRENO

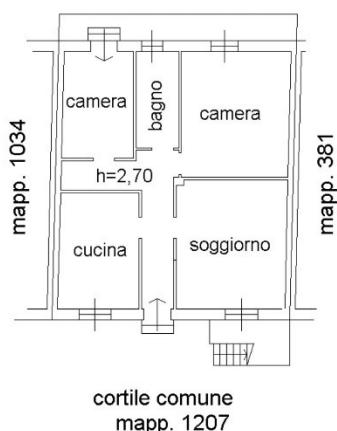


**Lotto:** 002 - Abitazione sub 12

**Valore complessivo intero:** 39.950,00

### PIANO TERRENO

mapp. 376



Beni in **Predosa (AL)**  
 Località/Frazione  
 VIA GRAMSCI n. 70

### Lotto: 001 - Abitazione sub 5

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

**Data di presentazione:** 19-09-2024

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa (data iscrizione a ruolo (13-08-2024)). I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti: Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.R.G. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definita valutazione. Non risultano altre cause relative a domande trascritte; Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario. La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. La mappa catastale è stata inserita anche dall'Esperto. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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

**Identificativo corpo:** Abitazione.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA GRAMSCI n. 70**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

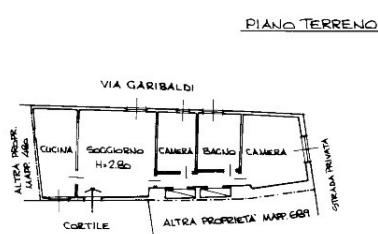
**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED] nata a ALESSANDRIA (AL) il

30/01/1970 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED]

[REDACTED] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 1034, subalterno 5, indirizzo VIA GRAMSCI



n. 70, piano T, comune PREDOSA, categoria A3, classe U, consistenza 5 vani, superficie Totale: 99 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 99 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 224,66  
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi è condominio  
Confini: A nord strada privata, a est altra proprietà mapp 689, a sud cortile comune indi altra proprietà mapp. 480, a ovest via Garibaldi  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il Comune di Predosa è composto da 1.975 abitanti al 1-1-2024. Ha una superficie di 33,00 km<sup>2</sup> ed una densità di 63,38 ab./km<sup>2</sup>. E' collocato per lo più in area pianeggiante a lato del torrente Orba. Gli immobili si trovano in area semi centrale sud-ovest

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi comunali cittadini (800 m), Negozи cittadini (600 m), Centro parrocchiale (500 m), Centro sportivo (700 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Torrente d'Orba.

**Attrazioni storiche:** centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 4 km, Autobus 800 m, Stazione ferroviaria 8 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ALESSANDRIA in data 27/07/2024 ai nn. 3964 iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/09/2024 ai nn. 6804/5089.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio MUSSA GIUSEPPE ai nn. 131854/39868; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/11/2015 ai nn. 6484/908; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

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

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il fabbricato è raggiungibile in piano dalla strada comunale. All'interno l'appartamento è fruibile con lievi adattamenti delle partizioni, dei sanitari e dei serramenti. .

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Ingresso penale e carraio, cortile comune, copertura comune.

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

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

**Titolare/Proprietario:** 1. [REDACTED] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 dal 27/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 dal 27/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 19/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico ufficiale BUSSO GIANFRANCO, in data 19/03/2003, ai nn. 185451; trascritto a Alessandria, in data 25/03/2003, ai nn. 2652/1806.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3249/35/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con formazione di nuova unità immobiliare

Oggetto: variante

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 26-10731 del 9/2/2009
Zona omogenea:	Aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico - edilizio diffuso (A3) art. 20
Norme tecniche di attuazione:	Allegate
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:	come esistente
Rapporto di copertura:	come esistente
Altezza massima ammessa:	come esistente
Volume massimo ammesso:	come esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

Abitazione al piano terra con cortile comune, composta da ingresso su soggiorno, a lato cucina, disimpegno zona notte, camera, bagno, camera matrimoniale. Dal corridoio si accede ad altro immobile lotto 2

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione con restauro non recente avvenuto all'epoca di acquisizione anno 2003, indi con rifacimento impianto elettrico ed idro-sanitario, pavimentazione e rivestimenti, serramenti interni ed esterni.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tinto** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno tinto** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tinto** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cemento colorato** coibentazione: **assente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **gesso o stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente con parte fissa** materiale: **alluminio**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **multicanale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **suono** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Predosa, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 35% terrazzi e logge; - 50% cantine comunicanti; - 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40; - 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al	sup lorda di	99,00	1,00	99,00

piano terra	pavimento			
		99,00		99,00

**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: Predosa (AI)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620,00

Valore di mercato max (€/mq): 810,00

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

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo.

La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa (AI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Borsini immobiliari prezzo di vendita medio abitazioni civili in zona centrale in stabili di fascia media tra €./mq 586,00 ed €./mq. 838,00 ;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.400,00.

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento al piano terra	99,00	€ 600,00	€ 59.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.400,00
Valore corpo			€ 59.400,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.400,00

#### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	99,00	€ 59.400,00	€ 59.400,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.910,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.490,00
---	-------------

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

dipende

### Lotto: 002 - Abitazione sub 12

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

Data di presentazione: 19-09-2024

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa (data iscrizione a ruolo (13-08-2024). I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido. È stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti: Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.R.G. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definita valutazione. Non risultano altre cause relative a domande trascritte; Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario. La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, in relazione a ciascun soggetto che risulti

proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. La mappa catastale è stata inserita anche dall'Esperto. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA GRAMSCI n. 70**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

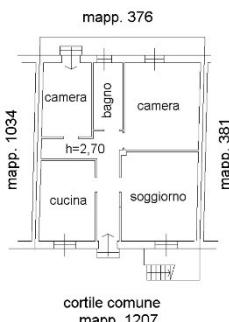
**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### PIANO TERRENO



### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED] nata a ALESSANDRIA (AL) il

30/01/1970 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2 [REDACTED]

[REDACTED] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 689, subalterno 12, indirizzo VIA GRAMSCI n. 68/1, piano T, comune PREDOSA, categoria A4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 94 m2 Totale escluse aree scoperte b): 93 m2, rendita € 137,12

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi è condominio

Confini: A nord altra proprietà mapp 376, a est altra proprietà mapp 381, a sud cortile comune mapp. 1207, a ovest stessa proprietà mapp. 1034

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il Comune di Predosa è composto da 1.975 abitanti al 1-1-2024. Ha una superficie di 33,00 km<sup>2</sup> ed una densità di 63,38 ab./km<sup>2</sup>. E' collocato per lo più in area pianeggiante a lato del torrente Orba. Gli immobili si trovano in area semi centrale sud-ovest

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi comunali cittadini (800 m), Negozi cittadini (600 m), Centro parrocchiale (500 m), Centro sportivo (700 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Torrente d'Orba.

**Attrazioni storiche:** centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 4 km, Autobus 800 m, Stazione ferroviaria 8 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ALESSANDRIA in data 27/07/2024 ai nn. 3964 iscritto/trascritto a Alessandria in data 04/09/2024 ai nn. 6804/5089.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio MUSSA GIUSEPPE ai nn. 131854/39868; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/11/2015 ai nn. 6484/908; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

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

**Spese condominali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non vi è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il fabbricato è raggiungibile in piano dalla strada comunale. All'interno l'appartamento è fruibile con lievi adattamenti delle partizioni, dei sanitari e dei serramenti. .

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominali:** Ingresso penale e carraio, cortile comune, copertura comune.

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

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

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a Copparo il 10/6/1922 [REDACTED] nato a Castelletto Monferrato il 18/5/1947 [REDACTED] nata a Copparo il 10/6/1949 per la quota di 1/4 ciascuno 1/4 per successione di morte di [REDACTED] a favore di: [REDACTED] [REDACTED] dal 25/09/1976 al 30/01/2015 . In forza di atto di compravendita.

Note: Accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a rogito Notaio Didonna Rosalba rep 3342 trascritto in data 5/11/2024 ai nn. 8290/6231

**Titolare/Proprietario:** 1. [REDACTED] nata a CODIGORO (FE) il 23/03/1952 Diritto di: Proprieta' per 8/20 (deriva dall'atto 3) 2. [REDACTED] nata a COPPARO (FE) il 10/06/1949 Diritto di: Proprieta' per 8/20 Regime: bene 3. [REDACTED] nato a CODIGORO (FE) il 14/07/1954 Diritto di: Proprieta' per 4/20 dal 30/01/2015 al 17/11/2015 . In forza di atto di divisione. Note: Atto di divisione 30/1/2015

**Titolare/Proprietario:** 1. [REDACTED] nata a ALESSANDRIA (AL) il 30/01/1970 dal 27/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a ALESSANDRIA (AL) il 16/05/1973 dal 27/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 17/11/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico ufficiale Mussa Giuseppe, in data 17/11/2015, ai nn. 131853; trascritto a Alessandria, in data 24/11/2015, ai nn. 6482/4503.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 537-23-1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato esistente

Oggetto: variante

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 26-10731 del 9/2/2009
Zona omogenea:	Aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico - edilizio diffuso (A3) art. 20
Norme tecniche di attuazione:	Allegate

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:	come esistente
Rapporto di copertura:	come esistente
Altezza massima ammessa:	come esistente
Volume massimo ammesso:	come esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione**

Abitazione al piano terra con cortile comune, composta da ingresso su cucina (collegata ad immobile lotto 1) con accesso diretto su soggiorno, bagno, due camere da letto; uscita sul retro con spazio di proprietà esclusiva.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015 in parte

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione con restauro parziale nel 2015 e precedenti.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno verniciato e vetro semplice** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno tinto** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tinto** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cemento colorato** coibentazione: **assente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **gesso o stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente con parte fissa** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **serratura** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Antenna collettiva

Citofonico

tipologia: **suono** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Predosa, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 35% terrazzi e logge; - 50% cantine comunicanti; - 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40; - 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra	sup linda di pavimento	93,00	1,00	93,00
Spazio esterno mq. 5 x 0,25 = mq. 1	sup linda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		94,00		94,00

**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: Predosa (Al)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620,00

Valore di mercato max (€/mq): 810,00

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

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo.

La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Predosa (Al);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Borsini immobiliari prezzo di vendita medio abitazioni civili in zona centrale in stabili di fascia media tra €./mq 586,00 ed €./mq. 838,00 ;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.000,00.

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento al piano terra	93,00	€ 500,00	€ 46.500,00
Spazio esterno mq. 5 x 0,25 = mq. 1	1,00	€ 500,00	€ 500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.000,00
Valore corpo	€ 47.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	94,00	€ 47.000,00	€ 47.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.950,00
---	-------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

dipende

**Allegati**

allegato a1 - foto esterne, interne, lotto 1;  
 allegato a2 - foto esterne, interne, lotto 2;  
 allegato b1 - visure catastali lotto 1;  
 allegato b2 - visure catastali lotto 2;  
 allegato c1 - planimetrie catastali lotto 1;  
 allegato c2 - planimetrie catastali lotto 2;  
 allegato d1 - ispezione ipotecaria lotto 1;  
 allegato d2 - ispezione ipotecaria lotto 2;  
 allegato e1 - atto di provenienza lotto 1;  
 allegato e2 - atto di provenienza lotto 2;  
 allegato f1 - atti di assenso costruttivo agibilità, lotto 1;  
 allegato f2 - atti di assenso costruttivo, agibilità, lotto 2;  
 allegato g - strumentazione urbanistica comunale;  
 allegato h - estratto di mappa catastale;  
 allegato i - certificati anagrafici;  
 allegato j - inquadramento territoriale e vista dall'alto;  
 allegato k - valori immobiliari;  
 allegato l - dichiarazione di trasmissione perizia.

Data generazione:

30-04-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Roberto Capra**