

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **05/2023**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - lotto unico**

Esperto alla stima: **DOTT. GEOM. MALERBA IRENE**
Codice fiscale: MLRRNI90E67A182W
Studio in: Via GENOVA 236 15122 SPINETTA M.GO AL
Email: malerbairene@live.it
Pec: irene.malerba@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Angiolina di Litta Parodi, nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: appartamento fg. 222 mapp. 32 sub. 2 graffato 4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS 1/1, foglio 222, particella 32, subalterno 2 graffato 4
indirizzo via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria
piano T, Comune Alessandria , categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5,
superficie mq .104 , rendita € 426,08

2. Stato di possesso

Bene: Via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: appartamento fg. 222 mapp. 32 sub. 2 graffato 4

OCCUPATO DAL PROPRIETARIO

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili Bene:

Via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: Via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: appartamento fg. 222 mapp. 32 sub. 2 graffato 4

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: appartamento fg. 222 mapp. 32 sub. 2 graffato 4

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: appartamento fg. 222 mapp. 32 sub. 2 graffato 4

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: : Via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Lotto: 001 - lotto unico

Corpo: appartamento fg. 222 mapp. 32 sub. 2 graffato 4

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Angiolina di Litta Parodi, nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Lotto: 001 - lotto unico

Valore complessivo intero: € 17.041,00

ARROTONDATO IN €. 17.000,00 (DICIASSETTEMILA / EURO)

Beni in ALESSANDRIA

Via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Lotto: 001 - lotto unico

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento fg. 222 mapp. 32 sub. 2 graffato 4

Abitazione di tipo CIVILE [A2]

sita in via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

OMISSIS 1/1, foglio 222, particella 32, subalterno 2 graffato 4

**indirizzo via Angiolina di Litta Parodi nr. 5 15122 Spinetta Marengo Alessandria
piano T, Comune Alessandria , categoria A2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie
mq .104 rendita € 426,08**

**Confini: accesso comune, vano scala, cortile comune a più lati e centrale termica comune
verso nord (sub. 1) ed altra proprietà mappale 73; a est-sud-ovest cortile e passaggio
comune gravato di servitù di passaggio a favore del mappale 736; a nord cortile e centrale
termica comune con altra unità immobiliare.**

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferia del sobborgo di Spinetta Marengo AL

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO DAL PROPRIETARIO

Opponibilità ai terzi: NO

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ;

Derivante da:

SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA tribunale Alessandria

in data 03/07/2023 a nn. 63 in data 01/08/2023 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria

in data 01/08/2023 al n. 63/2023.

Dati precedenti relativi al corpo: appartamento fg. 222 mapp. 32 sub. 2 graffato 4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Condominio non formalmente costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: SERVITU' DI PASSAGGIO

a favore del mappale 736 confinante.

Attestazione Prestazione Energetica: SCADUTA 29 settembre 2024

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PREC.TI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS – OMISSIS proprietà 1/1 dal 17/01/2014 al 07/1/2019

In forza di riunione nuda proprietà in data 17/01/2014,

Titolare/Proprietario: OMISSIS - OMISSIS -1/1 dal 17/10/1987 al 17/01/2014.

In forza di riunione nuda proprietà in data 17/10/1987 -

Titolare/Proprietario: OMISSIS - OMISSIS – 1/1 proprietario ante ventennio 17/10/1987.

In forza di ante ventennio.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica :

- **condono edilizio in sanatoria** nr. 96 del 23 febbraio 1988.
per lavori di costruzione centrale termica e forno
- **comunicazione** nr. 1159 del 27 novembre 1985
per lavori di modifiche interne

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo CIVILE [A2]

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC COMUNE DI ALESSANDRIA 1990
In forza della delibera:	D.G.R. n. 13/29915 var. parziale del 02/2012
Zona omogenea:	AREA RESIDENZIALE DEI SOBBORGH DI 1° CLASSE
Norme tecniche di attuazione:	art. 36- Norme di Attuazione PRGC
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:	

Note sulla conformità:

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITÀ URBANISTICA

**PER L'APERTURA DI UNA PORTA DI COMUNICAZIONE TRA CUCINA E CAMERA DA LETTO
ESEGUITA SENZA LICENZA EDILIZIA.**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A2]**
appartamento fg. 222 mappale 32 sub. 2 graffato 4

1. **Quota e tipologia del diritto 1/1 Di OMISSIS – Piena Proprietà**
2. Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva catastale di mq **104,00**

E' posto al piano: **Terreno**

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato :

- costruzione centrale termica e forno con condono edilizio in sanatoria nr. 96 del 23 febbraio 1988.
- modifiche interne con comunicazione nr. 1159 del 27 novembre 1985
- successivamente è stata eseguita un'apertura (porta senza serramento) di comunicazione cucina / camera da letto senza autorizzazione edilizia.

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

appartamento fg. 222 mappale 32 sub. 2 graffato 4 ;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 – 2,80 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: **CARENTE**

- **DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in procedura è di antica costruzione ed è collocato in zona periferica del sobborgo di Spinetta Marengo. L'unità oggetto di perizia è uno dei due appartamenti che costituiscono il piccolo condominio ed è posto a piano terra (1° f.t.) con due ingressi esclusivi (uno a nord-est ed uno a nord-ovest) ed uno in comune con l'alloggio al piano 1° tramite il cortile comune. L'abitazione è costituita da disimpegno, due camere, sala, cucina, bagno (questo ricavato nel sottoscala e senza aerazione) e forno esterno (attualmente ad uso ripostiglio), il tutto confinante con accesso comune, vano scala, cortile comune a più lati e centrale termica comune verso nord (sub. 1) ed altra proprietà. Completa la proprietà una piccola area esclusiva (sub. 4) accessibile dalla corte comune.

Gli orizzontamenti di copertura del piano terreno sono costituiti da volte a botte ed in parte in laterizio. I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici (non più a norma), protetti da persiane esterne in legno; portoncino di ingresso lato nord-ovest è in ferro e vetro, porte interne in legno verniciate, Impianto elettrico e idrosanitario sottotraccia, pavimentazioni in ceramica (in parte rovinati) e da verificare; l'impianto di riscaldamento e produzione ACS ha termosifoni in ghisa ed è alimentato da caldaia a metano collocata in cucina (nonostante abbia diritto di collocamento in un locale esterno in comunione con altra proprietà e certamente da sostituire). Lo stato di manutenzione dell'intero alloggio è scarso e necessita degli aggiornamenti normativi di Legge. **Tra il vano cucina ed una camera da letto è stata aperta una comunicazione senza porta, di tale opera non risulta autorizzazione edilizia presso il Comune di Alessandria, pertanto presumo abusiva:**

dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITÀ URBANISTICA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	93,10	1,00	93,10
orto/cortile privato	sup reale lorda	157,50	0,10	15,75

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:

agenzie immobiliari operanti in zona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 420

8.3 Valutazione corpi:

appartamento fg. 222 mappale 32 sub. 2 graffato 4

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	93,10	€ . 200,00	€ 18.620 ,00
cortile privato	15,75	€ . 200,00	€ 3.150,00
Stima sintetica comparativa	del corpo		€ 21.770,00
cila sanatoria comunale sanzione e diritti comunali			€ 1.052,00 -
spese tecnico per comune e catasto			€. 1.500,00-
Riduzione valore			€. 2.177,00-
.....			

VALUTAZIONE TOTALE IMMOBILE

€. 17.041,00

ARROTONDATO A €. 17.000,00 (EURO/DICIASSETTEMILA)

ID	immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto
appartamento fg. 222 mapp. 32 sub 2 graffato 4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	93,10	18.620,00	18.620,00
orto/cortile privato	AREA	15,75	3.150,00	3.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita **€. 2.177,00 -**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€. 2.552,00 -**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 17.041,00+**

ARROTONDATO IN € 17.000,00

Allegati:

- a – stralcio prgc Alessandria
- b - mappa catastale
- c – documentazione fotografica
- d - planimetria ed elaborato planimetrico

ALESSANDRIA LI, 28/11/2025

L'Esperto alla stima

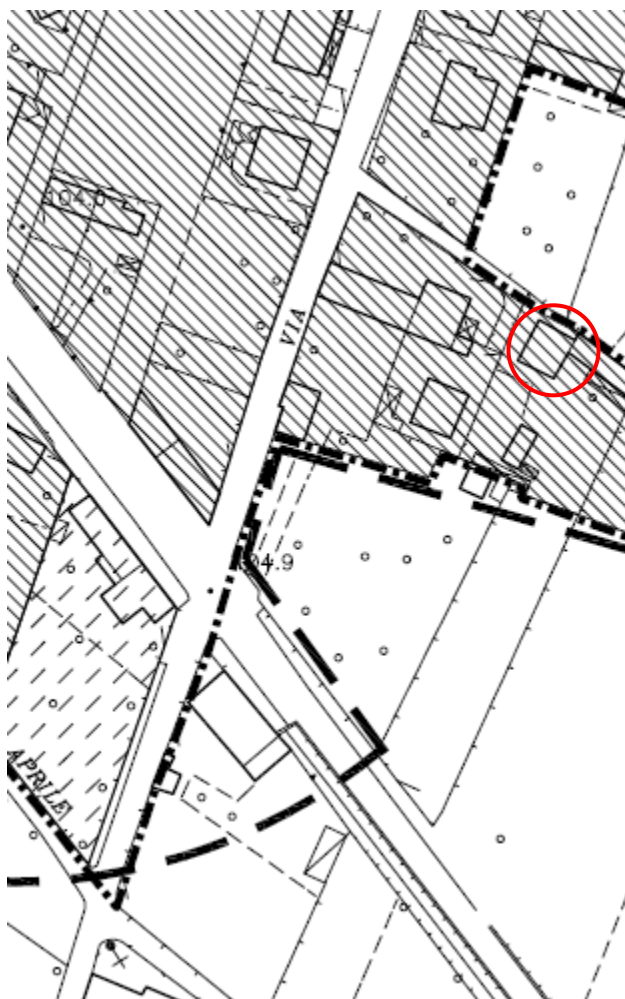
DOTT. GEOM. MALERBA IRENE

ALLEGATO A


Dott. **IRENE M**ALERBA
Geom.
progettazione rilievi render catasto successioni

Via Genova 236
15122 Spinetta Marengo - AL -
tel 0131 617105 cell 340 1660025
e-mail malerbairene@live.it
C.F. MLRRNI90E69A182W
P.IVA 02457230064

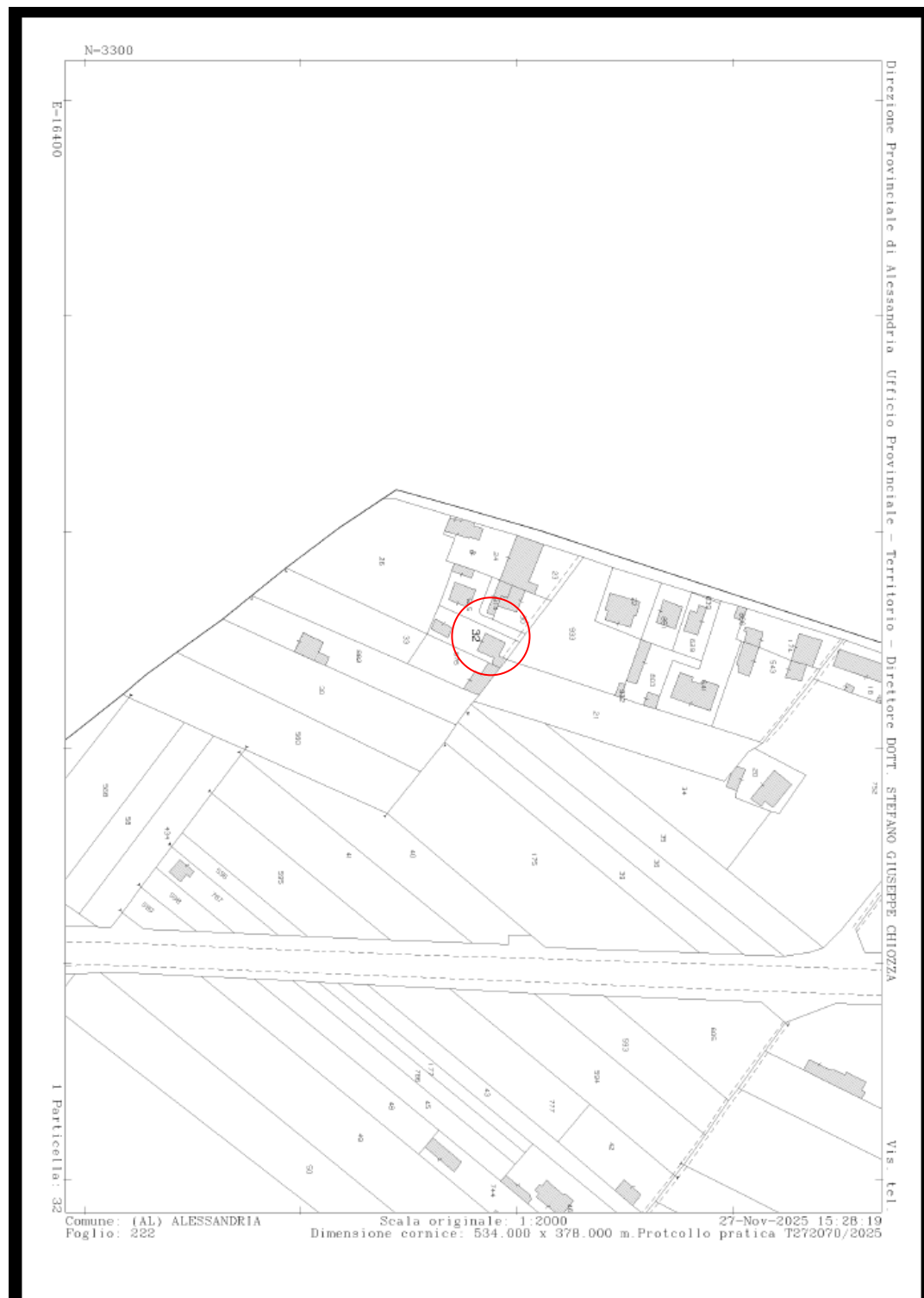
STRALCIO PRGC COMUNE ALESSANDRIA



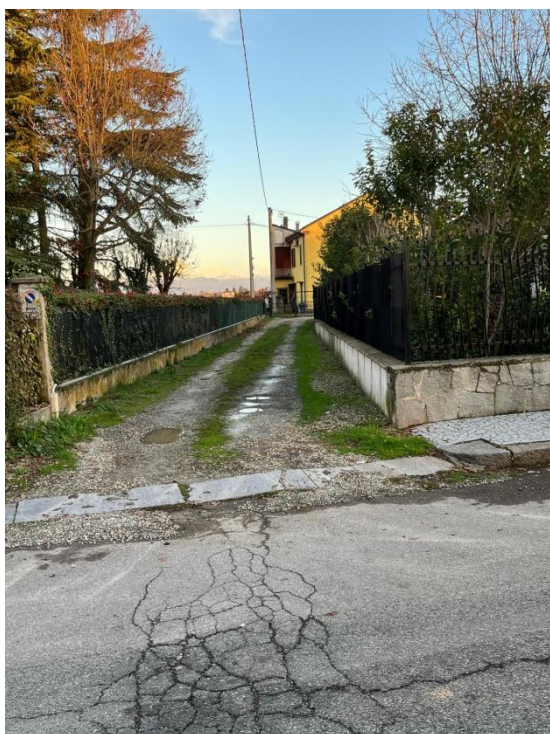
ALLEGATO B


Dott. IRENE M. ALERBA
Geom.
progettazione rilievi render catasto successioni

Via Genova 236
15122 Spinetta Marengo - AL -
tel 0131 617105 cell 340 1660025
e-mail malerbairene@live.it
C.F. MLRRNI90E69A182W
P.IVA 02457230064



ALLEGATO C



INGRESSO DALLA STRADA COMUNALE VIA ANGIOLINA



INGRESSO CARRAIO COMUNE



INGRESSO NORD-OVEST



APERTURA PORTA ABUSIVA CUCINA/CAMERA



PARTICOLARE PAVIMENTO E UMIDITA' RISALENTE NEI MURI INTERNI



INGRESSO LATO NORD/EST



CORTILE COMUNE



BAGNO SOTTOSCALA



CUCINA



FORNO



FACIATA ESTERNA COMUNE

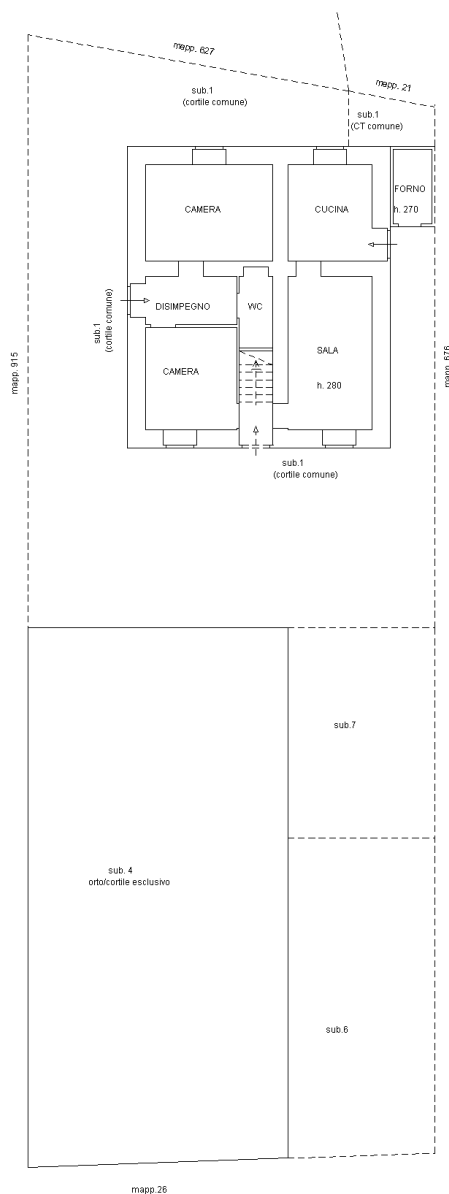
ALLEGATO D

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Alessandria

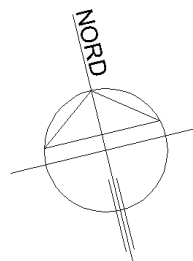
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Alessandria	
Via Angiolina (litta Parodi) civ. 5	
Identificativi Catastali:	Compilata da: _____
Sezione:	M. _____
Foglio: 222	Iscritto all'albo: _____
Particella: 32	Geometri _____
Subalterno: 2	Prov. Alessandria N. 01396

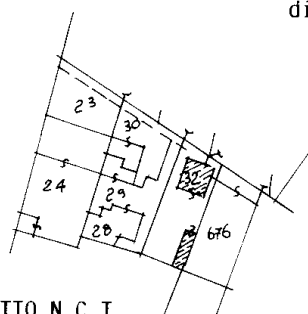
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO (con cortile esclusivo)

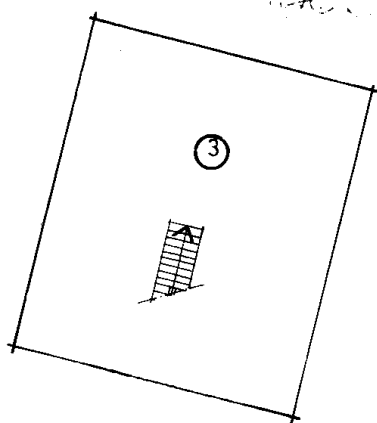


Planimetria conforme
 a denuncia di variazione
 prot. 874 del 05/03/1986



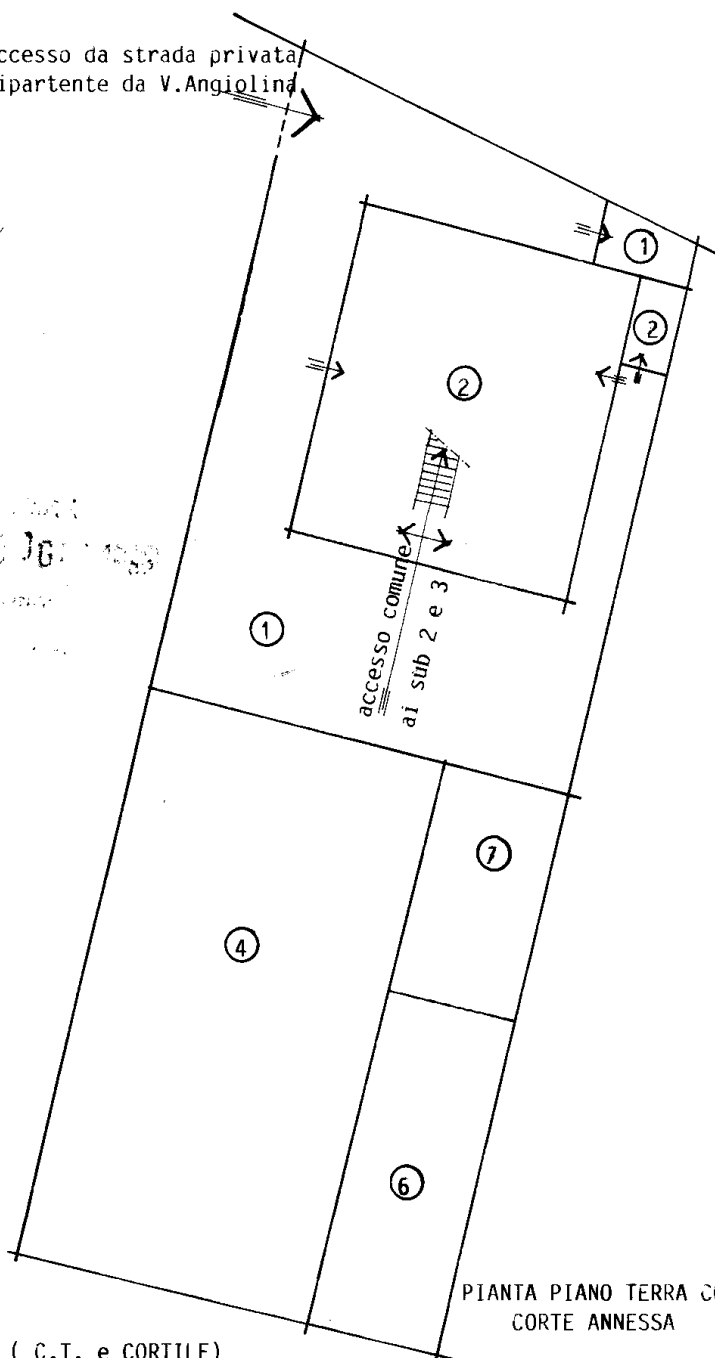


ESTRATTO N.C.T.
F. 222 M. 32 scala 1:200



PIANTA PIANO 1° (2° f.t.)

accesso da strada privata
dipartente da V. Angiolina



PIANTA PIANO TERRA CON
CORTE ANNESSA

- 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (C.T. e CORTILE)
- 2 ALLOGGIO AL PIANO TERRA E FORNO AL PIANO TERRA
- 3 ALLOGGIO AL PRIMO PIANO
- 4 ORTO ESCLUSIVO AL SUB 2
- 6 AUTORIMESSA + RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA
- 7 CORTILE ESCLUSIVO AL SUB 6

ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO ALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE PRESENTATA DAI