



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **111/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento al piano primo,
Lotto002 - Appartamento al piano secondo,
Lotto 003 -Unità al piano terra
Lotto 004 - Area esterna al piano cortile



Esperto alla stima: Arch Katia Farinazzo
Codice fiscale: FRNKTA76M44A182L
Studio in: Via Cordara 21 - 15121 Alessandria
Email: kfarinazzo@gmail.com
Pec: katia.farinazzo@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: VIA CASALBAGLIANO 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1), foglio 109, particella 145, subalterno 10, indirizzo VIA CASALBAGLIANO n. 6C, piano 1 - 3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 134, rendita € 759,19

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo

Corpo: Appartamento al piano secondo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1. OMISSIS per 500/1000 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1), foglio 109, particella 145, subalterno 3, indirizzo VIA CASALBAGLIANO n. 6C, piano 2 - 3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 138, rendita € 759,19

Lotto: 003 - Unità al piano terra

Corpo: Unità al piano terra

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

1. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1), foglio 109, particella 145, subalterno 9, indirizzo VIA CASALBAGLIANO n. 6B, piano terra, comune Alessandria, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 120, rendita € 816

Lotto: 004 - Area esterna al piano cortile

Corpo: Area esterna al piano cortile

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

1. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1), foglio 109, particella 145, subalterno 5, indirizzo VIA CASALBAGLIANO n. 6A, piano terra, comune Alessandria, categoria C/7, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 24 mq, rendita € 29,70

2. Stato di possesso

Bene: VIA CASALBAGLIANO 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 0,00

Registrato a Alessandria il 01/03/2016 ai nn.18221

Tipologia contratto: illimitato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo

Corpo: Appartamento al piano secondo

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'appartamento è occupato dalla conduttrice e da altri due componenti della famiglia..

Registrato a Alessandria il 22/03/2021 ai nn.1621

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 003 - Unità al piano terra

Corpo: Unità al piano terra

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto ha per oggetto la locazione di porzione dell' immobile sito in Alessandria via Casalbagliano 6B, Piano terra, composto da n.1 vano e n.1 servizio igienico, distinto al n.c.e.u. al foglio 109 particella 145, subalterno 9, cat.A/10. L'ufficio dato in locazione attualmente occupa la porzione di vano confinante al vano scala. Si evidenzia che il vano locato è comunicante alle altre stanze non oggetto di contratto di locazione. L'immobile è comunicante mediante una porta alla zona di distribuzione scala e ascensore. .

Registrato a Alessandria il 22/03/2021 ai nn.1620

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Lotto: 004 - Area esterna al piano cortile

Corpo: Area esterna al piano cortile

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA CASALBAGLIANO 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo

Corpo: Appartamento al piano secondo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Unità al piano terra

Corpo: Unità al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Area esterna al piano cortile

Corpo: Area esterna al piano cortile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA CASALBAGLIANO 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo

Corpo: Appartamento al piano secondo

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Unità al piano terra

Corpo: Unità al piano terra

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004 - Area esterna al piano cortile

Corpo: Area esterna al piano cortile

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA CASALBAGLIANO 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo

Corpo: Appartamento al piano secondo

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Unità al piano terra

Corpo: Unità al piano terra

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Area esterna al piano cortile

Corpo: Area esterna al piano cortile

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA CASALBAGLIANO 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo

Corpo: Appartamento al piano secondo

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Unità al piano terra

Corpo: Unità al piano terra

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Area esterna al piano cortile

Corpo: Area esterna al piano cortile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA CASALBAGLIANO 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

Corpo: Appartamento al piano primo

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo

Corpo: Appartamento al piano secondo

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Unità al piano terra

Corpo: Unità al piano terra

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Area esterna al piano cortile

Corpo: Area esterna al piano cortile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA CASALBAGLIANO 6 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

Valore complessivo intero: 128.748,00

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo

Valore complessivo intero: 131.247,00

Lotto: 003 - Unità al piano terra

Valore complessivo intero: 80.955,30

Lotto: 004 - Area esterna al piano cortile

Valore complessivo intero: 7.565,00



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
VIA CASALBAGLIANO 6



Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

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

Data di presentazione: 19-05-2025



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA CASALBAGLIANO 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 16-07-2005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1), foglio 109, particella 145, subalterno 10, indirizzo VIA CASALBAGLIANO n. 6C, piano 1 - 3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 134, rendita € 759,19

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/05/2015 Pratica n. AL0118493 in atti dal 27/05/2015 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 53336.1/2015)

Confini: A nord ovest via Casalbagliano, est e sud affaccio su cortile sub 6, sud-ovest sub 4

Note: Si avverte che il sub.10 è stato generato dalla soppressione del sub. 2 e successivamente dalla soppressione del sub.8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria non coerente con gli atti edilizi e con lo stato attuale dei luoghi per diversa distribuzione delle tramezze interne. Pilastrini e abbaini mancanti nella rappresentazione. Locale tecnico comune al piano terra mancante. Il locale di sgombero indicato nel sottotetto deve essere identificato come sottotetto non abitabile.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica docfa e planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Ridimensionamento della planimetria, diversa distribuzione delle tramezze interne, inserimento di pilastrini e abbaini, inserimento in mappa del locale tecnico comune al piano terra. Modifica del locale di sgombero in sottotetto non abitabile.

aggiornamento catastale-diritti e redazione: € 900,00

Oneri Totali: € 900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'unità è stata generata dalle seguenti unità immobiliari: - C.t. al Foglio 109,

part. 145 - C.F. al Foglio 109, part. 145. sub 2 (Variazione del 15/05/2002 Pratica n. 118051 in atti dal 15/05/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2995.1/2002)(soppresso) - C.F. al Foglio 109, part. 145. sub 8 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/03/2013 Pratica n. AL0051657 in atti dal 28/03/2013 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE-UFFICIO (n. 7208.1/2013)(soppresso) - C.F. al Foglio 109, part. 145. sub 10 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/05/2015 Pratica n. AL0118493 in atti dal 27/05/2015 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 53336.1/2015)) Da elaborato planimetrico, si evidenzia che porzione dell'ente urbano al foglio 109, particella 145, l'area posta ad Ovest dell'immobile principale, è interclusa tra la particella 5 dello stesso foglio e il muro del fabbricato principale. Questa porzione non è raggiungibile dal lotto in oggetto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano primo con sottotetto non abitabile posto all'interno di una palazzina bifamiliare sita nel quartiere Cristo del comune di Alessandria.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (a 100 mt), Farmacie (a 100 mt), Scuola di primo grado (a100 mt), Ambulatori medici (a100 mt), Poste (limitrofe di quartiere)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria Centro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a 300 mt, casello autostrada Alessandria Sud 3,8 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 0,00 Registrato a Alessandria il 01/03/2016 ai nn.18221
Tipologia contratto: illimitato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 04/08/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 798.634,24; Importo capitale: € 399.317,12; Note: OMISSIS, nato il 22-12-1975 a Canelli (AT), cf MSSLSN75T22B594D, debitore non datore di ipoteca. L'ipoteca grava sugli immobili al Foglio 109, particella 145, sub 1, 2, 3, 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/04/2025 ai nn.

OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 13/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le spese inerenti alle parti comuni, scala, ascensore, elevatore, area cortiliva, non sono rese note..

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: La palazzina bifamiliare è priva di regolamento condominiale e di amministratore. Le spese per la gestione delle parti comuni non sono rese note. Le spese sono gestite direttamente dalla proprietà.

Millesimi di proprietà: Non sono stati definiti, poichè l'immobile è stato progettato e gestito dalla proprietà come unità appartenente ad una palazzina bifamiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nella dichiarazione di conformità alla normativa in materia ddi barriere architettoniche depositata con il Permesso di Costruire 169-1995, è stato previsto il requisito di adattabilità. La palazzina è dotata di un ascensore con sbarco al piano primo, secondo e terzo. Il piano di partenza rispetto al piano stradale risulta sopraelevato di circa 1 m. Per raggiungere il piano è stato installato, successivamente, un elevatore del quale non si è potuto accertare la proprietà.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In copertura è presente un impianto fotovoltaico. Da notizie rilevate dagli affittuari, l'impianto non è funzionante. Nel locale tecnico al piano terra è collocato l'inverter e da un'analisi a vista, non è collegato alla rete. Di tale impianto non è stato rinvenuto il contratto. La vendita dell'immobile comprende quota parte del sub.4, del sub 6 e l'area al catasto terreni sul quale insiste il fabbricato. Il sub. 4 comprende scala, ascensore, locale macchine e un locale posto al piano sottotetto, comune ai subalterni 3-9-10. Il sub. 6 identifica l'area cortiliva al piano terra, area comune ai subalterni 3-5-9-10. Si avverte che al piano terra risulta edificato un basso fabbricato ad uso locale tecnico, posto a lato dell'ingresso veicolare, privo di autorizzazione edilizia.

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/1994** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di compravendita si riferisce all'area urbana censita all' n.c.e.u. del comune di Alessandria alla partita 5170, foglio 109, mappale 145, via Casalbagliano 6.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di donazione si riferisce all'area urbana censita all' n.c.e.u. del comune di Alessandria alla partita 5170, foglio 109, mappale 145, via Casalbagliano 6.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 169 del 21-03-1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1995 al n. di prot. 169

Numero pratica: DIA 973844 del 01-08-1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Spostamento di tramezzature interne a tutti i piani realizzazione di servizi igienici al piano terra e trasformazione di finestre in porte finestre al piano terreno.

Oggetto: variante

Numero pratica: 16839

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Cemento Armato

Note tipo pratica: depositato presso l'archivio della Regione Piemonte

Per lavori: Palazzina bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/11/1995 al n. di prot. 16839

NOTE: Il Verbale di Collaudo statico, presente nella pratica, è stato redatto in data 24 giugno 1996

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione delle tramezzature interne al piano primo e al piano sottotetto; nuovi abbaini e nuove aperture in copertura. Nel piano sottotetto, nel locale ad uso comune, è stato realizzato un bagno che dovrà essere rimosso poichè non conforme con i parametri edilizi e urbanistici. Locale tecnico all'ingresso carraio privo di autorizzazione edilizia. Il locale di sgombero è urbanisticamente un sottotetto non abitabile.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario presentare una pratica in sanatoria per la ridefinizione delle superfici utili, delle superfici coperte, delle volumetrie complessive dello stato di progetto poichè la variante DIA presentata non è conforme. Lo stato concessionato presentato nella variante è difforme dal progetto del Permesso di Costruire 169-1995. Risulta necessario regolarizzare il piano sottotetto, con la rimozione del bagno e la presentazione della relativa pratica strutturale in variante per le nuove aperture nelle falde. Dal punto di vista urbanistico il locale di sgombero dovrà ritornare a sottotetto non abitabile, poichè escluso dalle volumetrie di progetto. Locale tecnico al piano terra da autorizzare in sanatoria. Il locale contenente la caldaia sul terrazzo non può essere chiuso poichè risulterebbe un incremento di volumetria.

Oneri sanatoria edilizia e strutturale: € 1.220,00

Redazione autorizzazioni in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: € 5.220,00

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 52 del 15/04/2025 Approvazione integrazione elaborato tecnico R.I.R. (Rischio di Incidente Rilevante) adozione della variante parziale al PRGC art 17 c. 5 della LR 56/77 e smi
Norme tecniche di attuazione:	Aree residenziali della città di 2° classe, n.d.a. art. 35 secondo l'attuale Piano Regolatore Comunale Generale
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 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25
Volume massimo ammesso:	1200
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Con atto a rogito OMISSIS in data 19 febbraio 1995, Rep. 19832, Rac. 1771, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di AL, il 21 febbraio 1195 al n. 1094 art. 745, al fine del rilascio della Concessione Edilizia relativa alla nuova costruzione di edificio bifamiliare su un'area di 400,00 mq, che la cubatura massima ammessa è di mc 1200,60, che il volume complessivo del progetto è pari a mc 1319,93, di cui mc 120 non computabili a box, e pertanto il volume di progetto computato è pari a mc 1199,93 OMISSIS dichiarano di assoggettare al vincolo di cui all'art. 9 delle N.t.a. (1973) l'area pari a mq 400,20 censita al n.c.e.u. comune di AL, partita 5170, foglio 109, mappale 145.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	L'intera palazzina residenziale è stata edificata secondo le norme tecniche di attuazione del PRGC del 1973. L'attuale conformazione della palazzina, le superfici e i volumi sono diversi dal permesso di costruire n° 169 del 21-03-1995. Il PRGC del 1973

prescriveva un IF= 3 mc/mq e un rapporto di copertura = 40%

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La singola unità immobiliare al piano primo con relativo sottotetto non abitabile risulterebbe carente della specifica variante al Permesso di Costruire n° 169 del 21-03-1995, per quanto riguarda la variazione delle superfici e dei volumi. La DIA 973844 del 04-06-1997 non supplisce l'incoerenza riscontrata, poichè la rappresentazione dello stato concessionato risulta non corretto.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Verifica delle superfici e dei volumi realizzati; modifica della copertura con l'inserimento degli abbaini; Rimozione del bagno nel locale ad uso comune nel sottotetto poichè il sottotetto non possiede i requisiti di abitabilità. Il locale tecnico posto sul fianco destro dell'ingresso veicolare risulta privo di autorizzazione.

Note: I costi sono contabilizzati nella sezione "conformità edilizia"

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano primo**

Appartamento al piano primo di una palazzina bifamiliare sita in via Casalbagliano 6C. L'unità immobiliare è così distribuita: ingresso su ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi, sottotetto non abitabile al quarto piano fuori terra raggiungibile da scala e ascensore comuni, identificati al C.f. al foglio 109, part. 145, sub 4. L'area cortiliva identificata al C.f. al foglio 109, part. 145, sub 6, comune a tutte le unità della palazzina, è raggiungibile mediante accesso carraio da via Casalbagliano 6a.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 16-07-2005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **174,00**

E' posto al piano: primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia l' unità immobiliare in oggetto, che l'intera palazzina all'interno della quale è inserita, si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

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

Note: In copertura sono presenti abbaini e finestre a tetto, non previste nei progetti degli atti edilizi comunali e strutturali.

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **scale comuni** servoscala: **presente** condizioni: **buone**

Note: Il servo scala è stato installato dal comodatario. Non è stato possibile visionare contratti di utilizzo e certificazioni sullo stato di manutenzione ordinaria.

Solai tipologia: **solai in latero cemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Note: i serramenti sono dotati di vetrocamera e di inferriate esterne

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **scorrevole** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole** condizioni: **buone**

Note: risulta necessaria una ripassatura delle tegole

Pareti esterne materiale: **doppia parete in laterizio** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**

Note: La stratigrafia è stata dedotta dalla relazione energetica depositata con il PC 169 del 21-03-1995

Pavim. Esterna materiale: **gress** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: rivestimento dei terrazzi

Pavim. Interna materiale: **piastelle di gress** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: cucina, soggiorno, bagni

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

Riferito limitatamente a: camere da letto

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallo** accessori: **blindato** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: portoncino d'ingresso caposcala

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: portoncino d'ingresso alle scale di tipo comune

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone****Impianti:**

Ascensore

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

Note: All'interno della cabina è segnalato il n° identificativo dell'impianto AL 445. L'impianto è funzionante. Non sono state rinvenute le certificazioni delle manutenzioni ordinarie.

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione, 1995.

Energia solare

tipologia: **impianto fotovoltaico** utilizzazione: **elettrico**
 condizioni: **non attivo** conformità: **non presente**
 Note: Sul manto di copertura della palazzina sono visibili pannelli fotovoltaici. All'interno del locale tecnico posto a lato del cancello veicolare è installato l'inverter, privo di batterie di accumulo. L'impianto risulta inattivo. Non è stato possibile rinvenire il contratto di fornitura.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: Biasi M 260.20-25 sm/T 24 Kw - Ultima data di controllo: 11-09-2025

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Note	L'impianto necessita di collaudo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a condensazione
Stato impianto	buono

Potenza nominale	24 Kw
Impianto a norma	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore di portata 480 Kg, capienza 6 persone, è identificato con il n° AL 445. Non è presente il contratto di manutenzione. Si avverte che l'ascensore ha partenza da circa 1m dal piano d'ingresso stradale.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde si riferiscono allo stato reale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al piano 1	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
balconi	sup reale lorda	18,00	0,35	6,30
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	46,00	0,35	16,10
		174,00		132,40

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: 2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

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:

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.868,00.

Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili, questi ultimi superiori ai primi. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri che influiscono sulla valutazione del bene: le buone condizioni costruttive dell'immobile, per cui si richiede una minima manutenzione ordinaria, le buone finiture, la buona posizione rispetto a parcheggi, ai servizi, alle attività commerciali, agli ambulatori medici, l'orientamento, le poche unità che compongono l'intero immobile, l'area cortiliva a disposizione, la scala e l'ascensore a servizio. Si è quindi proceduto alla valutazione del bene parametrando tutti i criteri di ricerca, tenendo presente le decurtazioni per le modifiche edilizie oltre agli oneri per la sanatoria edilizia.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento al piano 1	110,00	€ 1.020,00	€ 112.200,00
balconi	6,30	€ 1.020,00	€ 6.426,00
sottotetto non abitabile	16,10	€ 1.020,00	€ 16.422,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.048,00
rimozione sanitari e radiatori sottotetto non abitabile - quota riferita ad una			€ -180,00
Valore Finale			€ 134.868,00
Valore corpo			€ 134.868,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.868,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 134.868,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano primo	Abitazione di tipo civile [A2]	132,40	€ 134.868,00	€ 134.868,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.120,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 128.748,00

Lotto: 002 - Appartamento al piano secondo

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

Data di presentazione: 19-05-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA CASALBAGLIANO 6

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 16-07-2005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1), foglio 109, particella 145, subalterno 3, indirizzo VIA CASALBAGLIANO n. 6C, piano 2 - 3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 138, rendita € 759,19

Derivante da: Variazione del 15/05/2002 Pratica n. 118051 in atti dal 15/05/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2995.1/2002) VARIAZIONE del 15/05/2002 Pratica n. 155659 in atti dal 25/06/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 118051.1/2002) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2015 Pratica n. AL0078810 in atti dal 22/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 28513.1/2015) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord ovest via Casalbagliano, est e sud affaccio su cortile sub 6, sud-ovest sub 4Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria non coerente con gli atti edilizi e con lo stato attuale dei luoghi per diversa distribuzione delle tramezze interne. Pilastri e abbaini mancanti nella rappresentazione planimetrica. Il locale al piano sottotetto identificato come stenditoio è un sottotetto non abitabile. Il locale tecnico comune al piano terra è mancante. Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica docfa e planimetria. Descrizione delle opere da sanare: Ridimensionamento della planimetria, diversa distribuzione delle tramezze interne, inserimento di pilastri e abbaini, inserimento in mappa del locale tecnico comune al piano terra.

aggiornamento catastale-diritti e redazione : € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'unità è stata generata dalle seguenti unità immobiliari: - C.t. al Foglio 109, part. 145 - C.F. al Foglio 109, part. 145. sub 3 (Variazione del 15/05/2002 Pratica n. 118051 in atti dal 15/05/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2995.1/2002) (VARIAZIONE del 15/05/2002 Pratica n. 155659 in atti dal 25/06/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.118051.1/2002) (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2015 Pratica n. AL0078810 in atti dal 22/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 28513.1/2015) Da elaborato planimetrico, si evidenzia che porzione dell'ente urbano al foglio 109, particella 145, l'area posta ad Ovest dell'immobile principale, è interclusa tra la particella 5 dello stesso foglio e il muro del fabbricato principale. Questa porzione non è raggiungibile dal lotto in oggetto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile posto all'interno di una palazzina bifamiliare sita nel quartiere Cristo del comune di Alessandria.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (a 100 mt), Farmacie (a 100 mt), Scuola di primo grado (a 100 mt), Ambulatori medici (a 100 mt), Poste (limitrofe di quartiere)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria Centro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a 300 mt, casello autostrada Alessandria Sud 3,8 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'appartamento è occupato dalla conduttrice e da altri due componenti della famiglia..

Registrato a Alessandria il 22/03/2021 ai nn.1621

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 04/08/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 798.634,24; Importo capitale: € 399.317,12; Note: OMISSIS debitore non datore di ipoteca. L'ipoteca grava sugli immobili al Foglio 109, particella 145, sub 1, 2, 3, 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 13/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano secondo



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le spese inerenti alle parti comuni, scala, ascensore, elevatore, area cortiliva, non sono rese note..

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: La palazzina bifamiliare è priva di regolamento condominiale e di amministratore. Le spese per la gestione delle parti comuni non sono rese note. Le spese sono gestite direttamente dalla proprietà.

Millesimi di proprietà: Non sono stati definiti, poichè l'immobile è stato progettato e gestito dalla proprietà come unità appartenente ad una palazzina bifamiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nella dichiarazione di conformità alla normativa in materia ddi barriere architettoniche depositata con il Permesso di Costruire 169-1995, è stato previsto il requisito di adattabilità. La palazzina è dotata di un ascensore con sbarco al piano primo, secondo e terzo. Il piano di partenza rispetto al piano stradale risulta sopraelevato di circa 1 m. Per raggiungere il piano è stato installato, successivamente, un elevatore del quale non si è potuto accertare la proprietà.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In copertura è presente un impianto fotovoltaico. Da notizie rilevate dagli affittuari, l'impianto non è funzionante. Nel locale tecnico al piano terra è collocato l'inverter e da un'analisi a vista, non è collegato alla rete. Di tale impianto non è stato rinvenuto il contratto. La vendita dell'immobile comprende quota parte del sub.4, del sub 6 e l'area al catasto terreni sul quale insiste il fabbricato. Il sub. 4 comprende scala, ascensore, locale macchine e un locale posto al piano sottotetto, comune ai subalterni 3-9-10. Il sub. 6 identifica l'area cortiliva al piano terra, area comune ai subalterni 3-5-9-10. Si avverte che al piano terra risulta edificato un basso fabbricato ad uso locale tecnico, posto a lato dell'ingresso veicolare, privo di autorizzazione edilizia.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Attestato emesso il 29-07-2019 e valido fino al 29-07-2029, per locazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 05/12/1994 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di compravendita si riferisce all'area urbana censita all' n.c.e.u. del comune di Alessandria alla partita 5170, foglio 109, mappale 145, via Casalbagliano 6.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di donazione si riferisce all'area urbana censita all' n.c.e.u. del comune di Alessandria alla partita 5170, foglio 109, mappale 145, via Casalbagliano 6.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 169 del 21-03-1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1995 al n. di prot. 169

Numero pratica: DIA 973844 del 01-08-1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Spostamento di tramezzature interne a tutti i piani realizzazione di servizi igienici al piano terra e trasformazione di finestre in porte finestre al piano terreno.

Oggetto: variante

Numero pratica: 16839

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Cemento Armato

Note tipo pratica: depositato presso l'archivio della Regione Piemonte

Per lavori: Palazzina bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/11/1995 al n. di prot. 16839

NOTE: Il Verbale di Collaudo statico, presente nella pratica, è stato redatto in data 24 giugno 1996

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione delle tramezzature interne al piano primo e al piano sottotetto, realizzazione di abbaini e di nuove aperture in copertura. Il locale stenditoio è privo dei requisiti di abitabilità ed inoltre è escluso dalla volumetria di progetto, per cui il sottotetto deve intendersi non abitabile. Nel piano sottotetto, nel locale ad uso comune, è stato realizzato un

bagno che dovrà essere rimosso poichè non conforme con i parametri edilizi e urbanistici. Il locale tecnico all'ingresso carraio privo di autorizzazione edilizia.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario presentare una pratica in sanatoria per la ridefinizione delle superfici utili, delle superfici coperte, delle volumetrie complessive dello stato di progetto poichè la variante DIA presentata non è conforme. Lo stato concessionato presentato nella variante è difforme dal progetto del Permesso di Costruire 169-1995. Risulta necessario regolarizzare il piano sottotetto, con la rimozione del bagno e la presentazione della relativa pratica strutturale in variante per le nuove aperture nelle falde. Cambio di destinazione d'uso per il locale stenditoio poichè è un sottotetto non abitabile, escluso dalle volumetrie di progetto. Locale tecnico al piano terra da autorizzare in sanatoria. Il locale contenente la caldaia sul terrazzo non può essere chiuso poichè risulterebbe un incremento di volumetria.

Oneri sanatoria edilizia e strutturale: € 1.220,00

Redazione autorizzazioni in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: € 5.220,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 52 del 15/04/2025 Approvazione integrazione elaborato tecnico R.I.R. (Rischio di Incidente Rilevante) adozione della variante parziale al PRGC art 17 c. 5 della LR 56/77 e smi
Norme tecniche di attuazione:	Aree residenziali della città di 2° classe, n.d.a. art. 35
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 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25
Volume massimo ammesso:	1200
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Con atto a rogito OMISSIS in data 19 febbraio 1995, Rep. 19832, Rac. 1771, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di AL, il 21 febbraio 1195 al n. 1094 art. 745, al fine del rilascio della Concessione Edilizia relativa alla nuova costruzione di edificio bifamiliare su un'area di 400,00 mq, che la cubatura massima ammessa e

	di mc 1200,60, che il volume complessivo del progetto è pari a mc 1319,93, di cui mc 120 non computabili a box, e pertanto il volume di progetto computato è pari a mc 1199,93, le signore Barbarino dichiarano di assoggettare al vincolo di cui all'art. 9 delle N.t.a. (1973) l'area pari a mq 400,20 censita al n.c.e.u. comune di Al, partita 5170, foglio 109, mappale 145.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	L'intera palazzina residenziale è stata edificata secondo le norme tecniche di attuazione del PRGC del 1973. L'attuale conformazione della palazzina, le superfici e i volumi sono diversi dal permesso di costruire n° 169 del 21-03-1995. Il PRGC del 1973 prescriveva un IF= 3 mc/mq e un rapporto di copertura = 40%

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La singola unità immobiliare al piano secondo con relativo sottotetto non abitabile risulterebbe carente della specifica variante al Permesso di Costruire n° 169 del 21-03-1995, per quanto riguarda la variazione delle superfici e dei volumi. La DIA 973844 del 04-06-1997 non supplisce l'incoerenza riscontrata, poichè la rappresentazione dello stato concessionato risulta non corretto.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Verifica delle superfici utili, delle superfici coperte e dei volumi realizzati; modifica della copertura con l'inserimento degli abbaini; Rimozione del bagno nel locale ad uso comune nel sottotetto poichè il sottotetto non possiede i requisiti di abitabilità. Il locale tecnico posto sul fianco destro dell'ingresso veicolare risulta privo di autorizzazione. Il locale sottotetto dal punto di vista urbanistico è un sottotetto non abitabile, escluso dalle volumetrie di progetto.

Note: I costi sono contabilizzati nella sezione "conformità edilizia"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al piano secondo**

Appartamento al piano secondo di una palazzina bifamiliare sita in via Casalbagliano 6C. L'unità immobiliare è così distribuita: ingresso su ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi, sottotetto non abitabile al quarto piano fuori terra raggiungibile da scala e ascensore comuni, identificati al C.f. al foglio 109, part. 145, sub 4. L'area cortiliva identificata al C.f. al foglio 109, part. 145, sub 6, comune a tutte le unità della palazzina, è raggiungibile mediante accesso carraio da via Casalbagliano 6a.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 16-07-2005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia l' unità immobiliare in oggetto, che l'intera palazzina all'interno della quale è inserita, si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Note: In copertura sono presenti abbaini e finestre a tetto, non previste nei progetti degli atti edilizi comunali e strutturali.Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **scale comuni** servoscala: **presente** condizioni: **buone**

Note: Il servo scala è stato installato dal comodatario. Non è stato possibile visionare contratti di utilizzo e certificazioni sullo stato di manutenzione ordinaria.

Solai tipologia: **solai in latero cemento** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Note: i serramenti sono dotati di vetrocamera

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **scorrevole** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **tegole** condizioni: **buone**

Note: risulta necessaria una ripassatura delle tegole

Pareti esterne materiale: **doppia parete in laterizio** coibentazione: **fibra di vetro**

rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**

Note: La stratigrafia è stata dedotta dalla relazione energetica depositata con il PC 169 del 21-03-1995

materiale: **gress** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: rivestimento dei terrazzi

materiale: **piastelle di gress** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: cucina, soggiorno, bagni

materiale: **parquet** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: camere da letto

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallo** accessori: **blindato** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: portoncino d'ingresso caposcala

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: portoncino d'ingresso alle scale di tipo comune

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

Pavim. Interna

Pavim. Interna

Portone di ingresso

Portone di ingresso

Scale

Impianti:

Ascensore

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

Note: All'interno della cabina è segnalato il n°identificativo dell'impianto AL 445. L'impianto è funzionante. Non sono state rinvenute le certificazioni delle manutenzioni ordinarie.

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione, 1995.

Energia solare

tipologia: **impianto fotovoltaico** utilizzazione: **elettrico**

condizioni: **non attivo** conformità: **non presente**

Note: Sul manto di copertura della palazzina sono visibili pannelli fotovoltaici. All'interno del locale tecnico posto a lato del cancello veicolare è installato l'inverter, privo di batterie di accumulo. L'impianto risulta inattivo. Non è stato possibile rinvenire il contratto di fornitura.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 111 / 2025
tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
radiatori condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle**
vigenti normative
Note: Biasi M 260.20-25 sm/T 24 Kw - Ultima data di controllo: 11-09-2025

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Note	L'impianto necessita di collaudo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a condensazione
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 Kw
Impianto a norma	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore di portata 480 Kg, capienza 6 persone, è identificato con il n° AL 445. Non è presente il contratto di manutenzione. Si avverte che l'ascensore ha partenza da circa 1m dal piano d'ingresso stradale.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde si riferiscono allo stato reale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al piano 2	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
balconi	sup reale lorda	18,00	0,35	6,30
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	53,00	0,35	18,55
		181,00		134,85

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: 2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano secondo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.367,00.

Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili,

questi ultimi superiori ai primi. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri che influiscono sulla valutazione del bene: le buone condizioni costruttive dell'immobile, per cui si richiede una minima manutenzione ordinaria, le buone finiture, la buona posizione rispetto a parcheggi, ai servizi, alle attività commerciali, agli ambulatori medici, l'orientamento, le poche unità che compongono l'intero immobile, l'area cortiliva a disposizione, la scala e l'ascensore a servizio. Si è quindi proceduto alla valutazione del bene parametrando tutti i criteri di ricerca tenendo presente le decurtazioni per le modifiche edilizie oltre agli oneri per la sanatoria edilizia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al piano 2	110,00	€ 1.020,00	€ 112.200,00
balconi	6,30	€ 1.020,00	€ 6.426,00
sottotetto non abitabile	18,55	€ 1.020,00	€ 18.921,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 137.547,00

rimozione sanitari, radiatori sottotetto non abitabile, serramento su terrazza € -180,00

Valore Finale € 137.367,00

Valore corpo € 137.367,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 137.367,00

Valore complessivo diritto e quota € 137.367,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	134,85	€ 137.367,00	€ 137.367,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.120,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 131.247,00**

Lotto: 003 - Unità al piano terra

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

Data di presentazione: 19-05-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità al piano terra.

Uffici e studi privati [A10] sito in VIA CASALBAGLIANO 6

Note: La categoria si riferisce all'attuale situazione degli atti informatizzati al Catasto Fabbricati.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 16-07-2005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1), foglio 109, particella 145, subalterno 9, indirizzo VIA CASALBAGLIANO n. 6B, piano terra, comune Alessandria, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 120, rendita € 816

Derivante da: Variazione del 15/05/2002 Pratica n. 118051 in atti dal 15/05/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2995.1/2002) VARIAZIONE del 15/05/2002 Pratica n. 155659 in atti dal 25/06/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 118051.1/2002) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2015 Pratica n. AL0078810 in atti dal 22/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 28513.1/2015) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord ovest via Casalbagliano, est e sud affaccio su cortile sub 6, sud-ovest sub 4

Note: Si avverte che il sub.9 è stato generato dalla soppressione del sub. 1 e successivamente dalla soppressione del sub. 7.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria non coerente con gli atti edilizi e con lo stato dei luoghi per diversa distribuzione delle tramezze interne. Le destinazioni d'uso dei vani non sono coerenti con le autorizzazioni edilizie, poichè parte della superficie afferente è attualmente a locale ad uso ufficio anzichè box auto. locale tecnico comune al piano terra mancante.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica docfa e planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Ridimensionamento della planimetria secondo lo stato dei luoghi, diversa distribuzione delle tramezze interne. Aggiornamento delle destinazioni d'uso a seguito della presentazione della sanatoria. Frazionamento di porzione del locale da destinare a box auto, a seguito di vincolo di non edificabilità, atto stipulato con il comune di Alessandria. Il portico esterno dovrà essere parzialmente rimosso per mancanza della distanza dai confini, ridefinire in planimetria la superficie. Inserimento in mappa del locale tecnico comune al piano terra.

aggiornamento catastale-diritti e redazione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'unità è stata generata dalle seguenti unità immobiliari: - C.t. al Foglio 109, part. 145 - C.F. al Foglio 109, part. 145. sub 1 (soppresso) (Variazione del 15/05/2002 Pratica n. 118051 in atti dal 15/05/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2995.1/2002) (VARIAZIONE del 15/05/2002 Pratica n. 155659 in atti dal 25/06/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.118051.1/2002) (VARIAZIONE del 15/05/2002 Pratica n. AL0314259 in atti dal 09/12/2003 DATA DI VALIDITA' DAL 15/05/2002 (n.118051.1/2002) - C.F. al Foglio 109, part. 145. sub 7 (soppresso) (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/03/2013 Pratica n. AL0049490 in atti dal 26/03/2013 LOCALE DI DEPOSITO LOCALE AD USO COMMERCIALE (n. 6957.1/2013) (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2013 Pratica n. AL0255360 in atti dal 13/12/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75477.1/2013) - C.F. al Foglio 109, part. 145. sub 9 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/02/2015 Pratica n. AL0022010 in atti dal 04/02/2015 COMMERCIALEUFFICIO PRIVATO (n. 7083.1/2015) (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2015 Pratica n. AL0073024 in atti dal 17/04/2015 VARIA-

ZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24763.1/2015) (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2015

Pratica n. AL0079414 in atti dal 22/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

AGGIORNAMENTO ANSC (n. 29117.1/2015) Da elaborato planimetrico, si evidenzia che porzione dell'ente urbano al foglio 109, particella 145, l'area posta ad Ovest dell'immobile principale, è interclusa tra la particella 5 dello stesso foglio e il muro del fabbricato principale. Questa porzione non è raggiungibile dal lotto in oggetto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Unità al piano terra posta all'interno di una palazzina bifamiliare sita nel quartiere Cristo del comune di Alessandria.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (a 100 mt), Farmacie (a 100 mt), Scuola di primo grado (a 100 mt), Ambulatori medici (a 100 mt), Poste (limitrofe di quartiere)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria Centro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a 300 mt, casello autostrada Alessandria Sud 3,8 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto ha per oggetto la locazione di porzione dell'immobile sito in Alessandria via Casalbagliano 6B, Piano terra, composto da n.1 vano e n.1 servizio igienico, distinto al n.c.e.u. al foglio 109 particella 145, subalterno 9, cat.A/10. L'ufficio dato in locazione attualmente occupa la porzione di vano confinante al vano scala. Si evidenzia che il vano locato è comunicante alle altre stanze non oggetto di contratto di locazione. L'immobile è comunicante mediante una porta alla zona di distribuzione scala e ascensore. .

Registrato a Alessandria il 22/03/2021 ai nn.1620

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 04/08/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 798.634,24; Importo capitale: € 399.317,12; Note: OMISSIS, nato il 22-12-1975 a Canelli (AT), cf

MSSLSN75T22B594D, debitore non datore di ipoteca. L'ipoteca grava sugli immobili al Foglio 109, particella 145, sub 1, 2, 3, 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 13/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità al piano terra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le spese inerenti alle parti comuni, scala, ascensore, elevatore, area cortiliva, non sono rese note..

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: La palazzina bifamiliare è priva di regolamento condominiale e di amministratore. Le spese per la gestione delle parti comuni non sono rese note.

Millesimi di proprietà: Non sono stati definiti, poichè l'immobile è stato progettato e gestito dalla proprietà come unità appartenente ad una palazzina bifamiliare ai piani 1 e 2 con locali ad uso ufficio al piano terra.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nella dichiarazione di conformità alla normativa in materia ddi barriere architettoniche depositata con il Permesso di Costruire 169-1995, è stato previsto il requisito di adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In copertura è presente un impianto fotovoltaico. Da notizie rilevate dagli affittuari, l'impianto non è funzionante. Nel locale tecnico al piano terra è collocato l'inverter e da un'analisi a vista, non è collegato alla rete. Di tale impianto non è stato rinvenuto il contratto. La vendita dell'immobile comprende quota parte del sub.4, del sub. 6 e l'area al catasto terreni sul quale insiste il fabbricato. Il sub. 4 comprende scala, ascensore, locale macchine e un locale posto al piano sottotetto, comune ai subalterni 3-9-10. Il sub. 6 identifica l'area cortiliva al piano terra, area comune ai subalterni 3-5-9-10. Si avverte che al piano terra risulta edificato un basso fabbricato ad uso locale tecnico, posto a lato dell'ingresso veicolare, privo di autorizzazione edilizia.

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/1994** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di compravendita si riferisce all'area urbana censita all' n.c.e.u. del comune di Alessandria alla partita 5170, foglio 109, mappale 145, via Casalbagliano 6.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data

OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di donazione si riferisce all'area urbana censita all' n.c.e.u. del comune di Alessandria alla partita 5170, foglio 109, mappale 145, via Casalbagliano 6.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 169 del 21-03-1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1995 al n. di prot. 169

Numero pratica: DIA 973844 del 01-08-1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Spostamento di tramezzature interne a tutti i piani realizzazione di servizi igienici al piano terra e trasformazione di finestre in porte finestre al piano terreno.

Oggetto: variante

Numero pratica: 16839

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Cemento Armato

Note tipo pratica: depositato presso l'archivio della Regione Piemonte

Per lavori: Palazzina bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/11/1995 al n. di prot. 16839

NOTE: Il Verbale di Collaudo statico, presente nella pratica, è stato redatto in data 24 giugno 1996

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione delle tramezzature interne, cambio della destinazione d'uso, portico esterno parzialmente da rimuovere per mancanza delle distanze. Locale tecnico all'ingresso carroia privo di autorizzazione edilizia.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario presentare una pratica in sanatoria per la ridefinizione delle superfici utili, delle superfici coperte e delle volumetrie complessive a seguito della variante DIA presentata nel 1997 non conforme. Porzione del locale deve essere trasformato in box auto a seguito del vincolo di inedificabilità redatto da OMISSIS, in data 19-02-1995 rep.19832 rac 1771 e come definito dal progetto al Permesso di Costruire 169-1995. Per la porzione di locale restante, deve essere presentata sanatoria per cambio di destinazione d'uso, in locale ufficio. Il Locale tecnico esterno comune al piano terra è da autorizzare. Rimozione parziale di portico identificato al sub.9.

Oneri sanatoria edilizia: € 5.432,00

Redazione autorizzazioni in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 9.432,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 52 del 15/04/2025 Approvazione integrazione elaborato tecnico R.I.R. (Rischio di Incidente Rilevante) adozione della variante parziale al PRGC art 17 c. 5 della LR 56/77 e smi
Norme tecniche di attuazione:	Aree residenziali della città di 2° classe, n.d.a. art. 35
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 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25
Volume massimo ammesso:	1200
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Con atto a rogito OMISSIS in data 19 febbraio 1995, Rep. 19832, Rac. 1771, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di AL, il 21 febbraio 1195 al n. 1094 art. 745, al fine del rilascio della Concessione Edilizia relativa alla nuova costruzione di edificio bifamiliare su un'area di 400,00 mq, che la cubatura massima ammessa e di mc 1200,60, che il volume complessivo del progetto è pari a mc 1319,93, di cui mc 120 non computabili a box, e pertanto il volume di progetto computato è pari a mc 1199,93, OMISSIS dichiarano di assoggettare al vincolo di cui all'art. 9 delle N.t.a. (1973) l'area pari a mq 400,20 censita al n.c.e.u. comune di AL, partita 5170, foglio 109, mappale 145.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	L'intera palazzina residenziale è stata edificata secondo le norme tecniche di attuazione del PRGC del 1973. L'attuale conformazione della palazzina, le superfici e i volumi sono diversi dal permesso di costruire n° 169 del 21-03-1995. Il PRGC del 1973 prescriveva un IF= 3 mc/mq e un rapporto di copertura = 40%

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La singola unità immobiliare al piano terra risulterebbe carente della specifica variante al Permesso di Costruire n° 169 del 21-03-1995, per quanto riguarda la variazione delle superfici e dei volumi. La DIA 973844 del 04-06-1997 non supplisce l'incoerenza riscontrata, poichè la rappresentazione dello stato concessionato risulta non corretto.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Verifica delle superfici e dei volumi realizzati; Porzione dell'immobile è vincolata a BOX AUTO per vincolo di inedificabilità. Porzione di locale da sanare per cambio di destinazione d'uso da box-cantina a locale ufficio e relativi oneri. Modifica della copertura con l'inserimento degli abbaini; Il locale tecnico posto sul fianco destro dell'ingresso veicolare risulta privo di autorizzazione.

Note: I costi sono contabilizzati nella sezione "conformità edilizia"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Unità al piano terra**

Unità immobiliare al piano terra di una palazzina bifamiliare sita in via Casalbagliano 6B. L'unità immobiliare è così distribuita: tre vani con servizi igienici, tettoia esterna. Fa parte dell'immobile l'area cortiliva identificata al C.f. al foglio 109, part. 145, sub 6, comune a tutte le unità della palazzina che è raggiungibile mediante accesso carraio da via Casalbagliano 6a e il bene comune non censibile identificato al sub.4 che comprende scala, ascensore, porzione del sottotetto comune, non abitabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 16-07-2005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,58**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 350

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia l' unità immobiliare in oggetto, che l'intera palazzina all'interno della quale è inserita, si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

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

Note: In copertura sono presenti abbaini e finestre a tetto, non previste nei progetti degli atti edilizi comunali e strutturali.

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **scale comuni servoscala: presente** condizioni: **buone**

Note: Il servo scala è stato installato dal comodatario. Non è stato possibile visionare contratti di utilizzo e certificazioni sullo stato di manutenzione ordinaria.

Solai

tipologia: **solai in latero cemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali

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

Travi

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Note: i serramenti sono dotati di vetrocamera

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **scorrevole** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole** condizioni: **buone**

Note: risulta necessaria una ripassatura delle tegole

Pareti esterne

materiale: **doppia parete in laterizio** coibentazione: **fibra di vetro**

rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**

Note: La stratigrafia è stata dedotta dalla relazione energetica depositata con il PC 169 del 21-03-1995

Pavim. Esterna

materiale: **gress** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: rivestimento dei terrazzi

Pavim. Interna

materiale: **piastelle di gress** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: cucina, soggiorno, bagni

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione, 1995.

Energia solare

tipologia: **impianto fotovoltaico** utilizzazione: **elettrico**condizioni: **non attivo** conformità: **non presente**

Note: Sul manto di copertura della palazzina sono visibili pannelli fotovoltaici. All'interno del locale tecnico posto a lato del cancello veicolare è installato l'inverter, privo di batterie di accumulo. L'impianto risulta inattivo. Non è stato possibile rinvenire il contratto di fornitura.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: Biasi M 260.20-25 sm/T 24 Kw - Ultima data di controllo: 11-09-2025

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Note	L'impianto necessita di collaudo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia
Stato impianto	non funzionante
Note	I locatari avvertono che la caldaia non è funzionante.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	All'interno dell' unità è presente un impianto di climatizzazione con canaline esterne. Non è stato possibile definirne la proprietà.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde si riferiscono allo stato reale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale ad uso ufficio	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00
locale ad uso auto-rimessa	sup reale lorda	31,58	1,00	31,58
		112,58		112,58

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: 2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Pertinenze

Unità al piano terra

1. area esterna di pertinenza al Posto al piano terra
sub 9

Valore a corpo: € 5700

Note: area esterna confinante con il corpo ascensore

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per locali ad uso ufficio 1.050,00 €/mq e per locali a box 880,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Unità al piano terra. Uffici e studi privati [A10] con annesso area esterna di pertinenza al sub 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.687,30.

Si precisa che per la valutazione economica del bene è stato ritenuto opportuno confrontare i valori omi con i valori medi di mercato risultanti da ricerche in agenzie locali per beni simili. Si è quindi tenuto conto di tutte le condizioni al contorno e dei relativi parametri che influiscono sulla valutazione del bene: le buone condizioni costruttive dell'immobile, la posizione rispetto a parcheggi, servizi, attività commerciali, ambulatori, l'orientamento, l'area cortiliva a disposizione. Si è quindi proceduto valutando porzione del locale ad uso ufficio e porzione di locale ad uso autorimessa come definito dall'atto di vincolo di inedificabilità e come definito dal permesso di costruire 169-95. Al valore complessivo si è provveduto alla decurtazione dei costi edili per il ripristino dell'area ad autorimessa, alla modifica del portico annesso oltre agli oneri per la sanatoria edilizia.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locale ad uso ufficio	81,00	€ 850,00	€ 68.850,00
locale ad uso autorimessa	31,58	€ 735,00	€ 23.211,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.061,30
opere edili per il ripristino del box auto e per il ridimensionamento del por-			€ -6.374,00
Valore Finale			€ 85.687,30
Valore corpo			€ 85.687,30
Valore Pertinenze			€ 5.700,00
Valore complessivo intero			€ 91.387,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.387,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità al piano terra	Uffici e studi privati [A10] con annesso area esterna di pertinenza al sub 9	112,58	€ 91.387,30	€ 91.387,30

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.432,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 80.955,30

Lotto: 004 - Area esterna al piano cortile

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

Data di presentazione: 19-05-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Area esterna al piano cortile.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in VIA CASALBAGLIANO 6

Note: La categoria si riferisce all'attuale situazione degli atti informatizzati al Catasto Fabbricati.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 16-07-2005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 500/1000 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 500/1000 (deriva dall'atto 1), foglio 109, particella 145, subalterno 5, indirizzo VIA CASALBAGLIANO n. 6A, piano terra, comune Alessandria, categoria C/7, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 24 mq, rendita € 29,70

Derivante da: Variazione del 15/05/2002 Pratica n. 118051 in atti dal 15/05/2002 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2995.1/2002) VARIAZIONE del 15/05/2002 Pratica n. 155667 in atti dal 25/06/2002 conferma classamento proposto VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2015 Pratica n. AL0078812 in atti dal 22/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 28515.1/2015) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord e a ovest confina con l'area cortiliva al foglio 119 part 145 sub. 6, ad Est con il fabbricato al foglio 109 part. 716, a sud al foglio 109 part. 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata presentata una pratica edilizia per la costruzione della tettoia di copertura dell'area al sub 5. La tettoia non è sanabile poichè non sono rispettate le distanze dal fabbricato al foglio 109 part. 10 e rispetto al fabbricato principale al foglio 109 part. 145.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia per la rimozione

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione della tettoia a copertura del sub 5 con presentazione di pratica edilizia. Modifica della planimetria catastale e cambio di categoria.

aggiornamento catastale-diritti e redazione: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Variazione del 15/05/2002 Pratica n. 118051 in atti dal 15/05/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2995.1/2002) Da elaborato planimetrico, si evidenzia che porzione dell'ente urbano al foglio 109, particella 145, l'area posta ad Ovest dell'immobile principale, è interclusa tra la particella 5 dello stesso foglio e il muro del fabbricato principale. Questa porzione non è raggiungibile dal lotto in oggetto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità al piano terra, posta all'interno di un'area cortiliva, sita nel quartiere Cristo del comune di Alessandria.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (a 100 mt), Farmacie (a 100 mt), Scuola di primo grado (a100 mt), Ambulatori medici (a100 mt), Poste (limitrofe di quartiere)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria Centro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a 300 mt, casello autostrada Alessandria Sud 3,8 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Attualmente lo spazio, oggetto di perizia, identificato al sub 5, viene utilizzato come posto auto coperto dai conduttori dei sub. 9, sub. 3 e dal comodatario al sub. 10, poichè il bene, non essendo confinato, appare come un'estensione dell'area cortiliva comune identificata come b.c.n.c. al sub. 6 della stessa particella.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 04/08/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 798.634,24;

Importo capitale: € 399.317,12; Note: OMISSIS, nato il 22-12-1975 a Canelli (AT), cf MSSLSN75T22B594D, debitore non datore di ipoteca. L'ipoteca grava sugli immobili al Foglio 109, particella 145, sub 1, 2, 3, 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 13/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area esterna al piano cortile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Le spese inerenti alle parti comuni, scala, ascensore, elevatore, area cortiliva, non sono rese note..

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: La palazzina bifamiliare è priva di regolamento condominiale e di amministratore. Le spese per la gestione delle parti comuni non sono rese note.

Millesimi di proprietà: Non sono stati definiti dalla proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sulla copertura dell'immobile residenziale è presente un impianto fotovoltaico. Da notizie rilevate dagli affittuari, l'impianto non è funzionante. Nel locale tecnico al piano terra è collocato l'inverter e da un'analisi a vista, non è collegato alla rete. Di tale impianto non è stato rinvenuto il contratto. La vendita dell'immobile comprende quota parte del sub 6, l'area cortiliva al piano terra, area comune ai subalterni 3-5-9-10. Si avverte che al piano terra risulta edificato un basso fabbricato ad uso locale tecnico, posto a lato dell'ingresso veicolare, privo di autorizzazione edilizia.

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 05/12/1994 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di compravendita si riferisce all'area urbana censita all' n.c.e.u. del comune di Alessandria alla partita 5170, foglio 109, mappale 145, via Casalbagliano 6.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di donazione si riferisce all'area urbana censita all' n.c.e.u. del comune di Alessandria alla partita 5170, foglio 109, mappale 145, via Casalbagliano 6.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nessuna

7.1 Conformità edilizia:

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La copertura non rispetta le distanze costruttive verso i fabbricati circostanti.

Regolarizzabili mediante: Non sanabile

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione della copertura e dei pilastri.

Redazione pratica edilizia per la rimozione comprensiva di oneri: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 52 del 15/04/2025 Approvazione integrazione elaborato tecnico R.I.R. (Rischio di Incidente Rilevante) adozione della variante parziale al PRGC art 17 c. 5 della LR 56/77 e smi
Norme tecniche di attuazione:	Aree residenziali della città di 2° classe, n.d.a. art. 35
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 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25
Volume massimo ammesso:	1200
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Con atto a rogito OMISSIS in data 19 febbraio 1995, Rep. 19832, Rac. 1771, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di AL, il 21 febbraio 1195 al n. 1094 art. 745, al fine del rilascio della Concessione Edilizia relativa alla nuova costruzione di edificio bifamiliare su un'area di 400,00 mq, che la cubatura massima ammessa e di mc 1200,60, che il volume complessivo del progetto è pari a mc 1.319,93, di cui mc 120 non computabili a box, e pertanto il volume di progetto computato è pari a mc 1.199,93, l'OMISSIS dichiarano di assoggettare al vincolo di cui all'art. 9 delle N.t.a. (1973) l'area pari a mq 400,20 cen-

	sita al n.c.e.u. comune di Al, partita 5170, foglio 109, mappale 145.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	La tettoia a copertura dell'area al sub. 5 è priva di autorizzazione edilizia e poichè la costruzione non rispetta le distanze dal fabbricato principale e dai fabbricati alla particella 5 del foglio 109, non risulta possibile una sanatoria urbanistica/edilizia.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Copertura priva di autorizzazione edilizia. La copertura non è conforme con la normativa sulle distanze rispetto alle costruzioni circostanti.

Regolarizzabili mediante: La tettoia non è regolarizzabile

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione della copertura e dei pilastri.

Note: I costi sono contabilizzati nella sezione "conformità edilizia"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **Area esterna al piano cortile**

Area esterna al piano terra, raggiungibile da passaggio carraio su via Casalbagliano 6a e dall' area cortiliva comune, identificati al Ct al sub. 6

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: 16-07-2005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 0

ha un'altezza utile interna di circa m. 0

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'area oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **a vista** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **buone**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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:

Le superfici lorde sono state rilevate da planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area esterna al piano terra	sup reale lorda	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00

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: 2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 500

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene pignorato, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00 ;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Area esterna al piano cortile. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.665,00.

Per la valutazione del bene si è considerata un'area, per forma e per uso, assimilabile a posti auto scoperti. Si è quindi proceduto alla valutazione interpolando i valori dell'omi ai parametri medi di beni simili nelle zone limitrofe tenendo presente le condizioni di manutenzione del bene del suo intorno, la posizione dell'area e l'accessibilità. Al valore ordinario è stato detratto il costo per la rimozione della copertura oltre agli oneri per la sanatoria edilizia.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area esterna al piano terra	24,00	€ 500,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.000,00
rimozione copertura detrazione di € 1335.00			€ -1.335,00
Valore Finale			€ 10.665,00
Valore corpo			€ 10.665,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.665,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.665,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Area esterna al piano cortile	Tettoie chiuse o aperte [C7]	24,00	€ 10.665,00	€ 10.665,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.100,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 7.565,00

Data generazione:
03-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch Katia Farinazzo