



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

OMISSIS SpA
c.f. *omissis*
[con avv. Luigi Levori]



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **123/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17-03-2025 ore 11:30**



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UNICO LOTTO e CORPO
Appartamento ad uso residenziale
Castelceriolo - Alessandria



Esperto alla stima: Arch Graziella Ardesi
Codice fiscale: RDSGZL63D55C148B
Studio in: Via Vescovado 11/2 - 15121 Alessandria
Telefono: 3282259684 - 014386688
Email: graziella.ardesi@graziellardesi.it
Pec: graziella.ardesi@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5) - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Appartamento ad uso residenziale

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestazione: OMISSIS [OMISSIS] e OMISSIS[OMISSIS]

Indirizzo: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5) - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Dati catastali: foglio 183, particella 471 sub 2, categoria A2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 225,95

2. Stato di possesso

Bene: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5) - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Appartamento ad uso residenziale

Libero [omissis]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5) - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Appartamento ad uso residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: in parte¹

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5) - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Appartamento ad uso residenziale

Creditori Iscritti: [precedente in qualità di procuratrice della titolata cessionaria del credito società *Omissis* s.r.l.]: OMISSIS, in sigla OMISSIS s.p.a., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Omissis omissis, con sede legale corrente in Omissis alla via Omissis, REA n. OMISSIS

5. Comproprietari

Bene: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5) - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Appartamento ad uso residenziale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5) - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Appartamento ad uso residenziale

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5) - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Appartamento ad uso residenziale

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

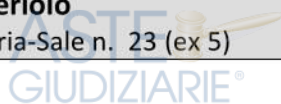
Bene: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5) - Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

Unico Lotto e corpo: Appartamento ad uso residenziale

Valore complessivo intero: € 35.500,00

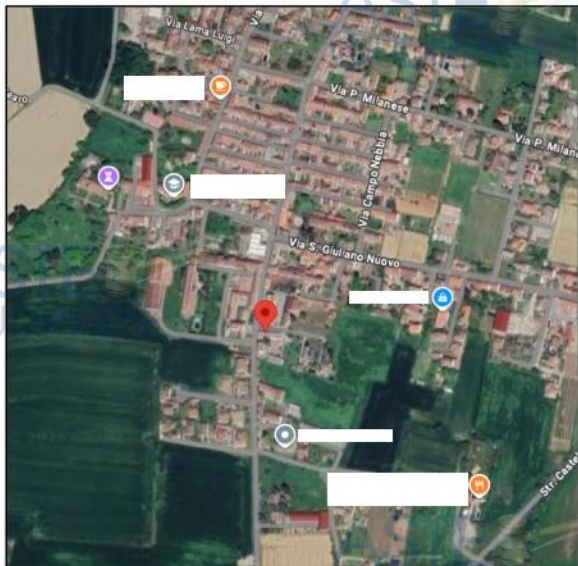
¹ L'ingresso da strada è privo di gradini e l'unità immobiliare risulta visitabile anche da soggetti con ridotta o impedita capacità motoria; le dimensioni del bagno e del locale cucina consente l'adeguamento per utenza ampliata, le porte hanno larghezza minima a norma DM 236/89; l'accesso al giardino è ostacolato, nel corridoio comune, da un gradino di circa 18 cm che rappresenta una barriera architettonica eliminabile solo con intervento invasivo sul pavimento e sottostante soletta comune.

Beni in **Alessandria (AL)**
Località **Castelceriolo**
Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5)



UNICO LOTTO e UNICO CORPO
Appartamento ad uso residenziale sito al piano terra

INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAFICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Individuazione dell'unità immobiliare interessata





Vano scala comune [vista verso corte]



Vano scala comune [vista verso ingresso da strada]



Vano di ingresso verso cucina



Vano di ingresso verso bagno



Camera angolo S-O [finestra verso corte]



Camera angolo S-O [finestra verso strada]



Camera angolo N-O [finestra verso strada] 01



Camera angolo N-O [finestra verso strada] 02



Vista da corte interna comune



Vista da corte interna verso CT comune



Vista corte interna uscita su strada

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

Data di presentazione: 26-05-2025

Data di presentazione relazione aggiornata: 13-03-2026

NOTA RELATIVA ALLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Nel precedente elaborato peritale depositato in data 10.02.2026 la sottoscritta, in merito alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata dalla procedente, segnalava la dicitura (all'ultimo capoverso pagina 1): *"Alla società [OMISSIS] il terreno sul quale sarebbe successivamente sorto l'immobile oggetto della procedura esecutiva, era pervenuto giusto atto di vendita in [OMISSIS]*

Dalla richiesta di chiarimento effettuata al notaio [OMISSIS], redattore della certificazione sostitutiva del certificato ipocatastale è emersa una nota di trascrizione ai [OMISSIS] **[Allegato n. 03]** relativa all'atto [OMISSIS] sopra citato, in cui è riportato che [OMISSIS] *ha venduto alla Società [OMISSIS] – società in nome collettivo: Immobile sito in Comune di Alessandria, sobborgo Castelceriolo, strada provinciale Alessandria – Sale n. 5 [...] e cioè fabbricato rurale dalle fondamenta a tetto, costituito da un piano terreno, un piano soprastante e sottotetto [...].*

Suddetta verifica ha portato ad un aggiornamento della certificazione notarile, depositata dalla procedente in data 13-03-2026, tramite cui a parere della sottoscritta risulta superata la problematica precedentemente segnalata, in coerenza con le dichiarazioni riportate nei successivi atti di compravendita che indicano l'edificazione come avvenuta ante anno 1967.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unico corpo – APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE SITO AL PIANO TERRA

Abitazione di tipo CIVILE [A2] sito in Alessandria, sobborgo Castelceriolo, Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5)

Quota e tipologia del diritto

di OMISSIS quota pari ad **1/2 piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Presso il bene oggetto di procedura

Stato Civile: Omissis

di OMISSIS quota pari ad **1/2 piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Presso il bene oggetto di procedura

Stato Civile: Omissis

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS [OMISSIS]-OMISSIS [OMISSIS]

Indirizzo: Alessandria, sobborgo Castelceriolo, Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 23 (ex 5)

Dati catastali: foglio 183, particella 471 sub 2, categoria A2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 225,95

Confini: Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale, porzione di mappale 303², parte residuale di terreno graffato con il mappale 471 [fronte Nord]³, vano scala comune, corte comune graffata con il mappale 471 [fronte Sud].

Conformità catastale:

Non state riscontrate sostanziali irregolarità della planimetria catastale dell'unità immobiliare.

² Nell'atto di acquisto Notaio Omissis n. 97648, rep. n. 13418 in data 26/03/2007 il mappale 303 non è citato; tuttavia nell'estratto di mappa lo stesso risulta tangente al fabbricato ed in particolare all'unità immobiliare oggetto di perizia e da verifica catastale risulta intestato a terzi; nello stato di fatto la striscia di terreno corrispondente al mappale 303 si concretizza in loco come parte di strada sterrata di accesso al fabbricato interessato ed ad altri, non recintata, collegata con la strada pubblica Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale.

³ Nell'atto di acquisto Notaio Omissis n. 97648, rep. n. 13418 in data 26/03/2007 probabilmente inteso come *cortile*, attualmente risultante come parte di strada sterrata di accesso, non recintata, collegata con la strada pubblica

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio è sito nel Comune di Alessandria, sobborgo di Castelceriolo, distante circa 9 km dal centro del capoluogo di provincia. Il sobborgo, delle cui antiche origini rimangono alcune tracce, si sviluppa ad est del territorio comunale, in area pianeggiante, sulla riva destra del fiume Bormida, a 93 mt sul livello del mare; conta circa milleseicento abitanti.

I dintorni sono caratterizzati da aree agricole con localizzati insediamenti misti artigianali, commerciali ed industriali. L'edificio limitrofo è di tipo misto, caratterizzato da fabbricati a due/tre piani di origine agricola, spesso recuperati ad uso esclusivo residenziale, realizzati con tecniche tradizionali e prevalentemente con muratura faccia a vista o intonacata, o da fabbricati costruiti o recuperati a partire dagli anni '60/'70 con tecniche meno tradizionali caratterizzati dall'uso di calcestruzzo armato. L'unità immobiliare è collocata nell'ambito di un fabbricato plurifamiliare distribuito su tre piani fuori terra, poco distante dalla Piazza della Parrocchiale, sito a poche decine di metri dall'ufficio postale e dalla farmacia.

Caratteristiche zona: periferica nella norma

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna, Scuola primaria, Campo sportivo, Farmacia, Ufficio postale

Caratteristiche zone limitrofe: Casello autostradale

Importanti centri limitrofi: Città di Tortona a circa 20 km

Attrazioni paesaggistiche: Cittadella fortificata

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale San Giorgio, chiesa di San Rocco, Castello.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea 14 di collegamento con il centro della città di Alessandria, fermata a 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca nn.3663/753 del 24/04/2007:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS S.P.A. sede di Milano, c.f.omissis, domicilio ipotecario eletto a Omissis, contro OMISSIS, nata il omissis in Omissis, c.f._OMISSIS e OMISSIS, nato il omissis in Omissis, c.f. OMISSIS, derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo, n.87649 del 26/03/2007, Notaio Omissis, Alessandria

Importo ipoteca: € 240.000; Importo capitale: € 120.000, durata 25 anni

Dati precedenti relativi a: Appartamento ad uso residenziale, fg 183, mapp.471, sub 2

- Trascrizione pregiudizievole nn. 4581/2951 del 07/06/2010:

Pignoramento immobiliare a favore di CONDOMINIO OMISSIS, Alessandria, c.f. omissis, richiedente avv. Omissis, Omissis, Alessandria, contro OMISSIS, nata il omissis in Omissis, c.f._OMISSIS e OMISSIS, nato il omissis in Omissis, c.f. OMISSIS, derivante da:

Verbale pignoramento immobili in data 05/05/2010 n. rep.1540 emesso dal Tribunale di Alessandria

Dati precedenti relativi a: Appartamento ad uso residenziale, fg 183, mapp.471, sub 2

- Trascrizione pregiudizievole nn. 5488/4169 del 23/10/2014:

Pignoramento immobiliare a favore di BANCA POPOLARE OMISSIS, sede di Omissis, c.f.omissis, richiedente OMISSIS, contro OMISSIS, nata il omissis in Omissis, c.f._OMISSIS e OMISSIS, nato il omissis in Omissis, c.f. OMISSIS, derivante da:

Verbale pignoramento immobili in data 05/06/2014 n. rep.3994 emesso dal Tribunale di Alessandria

Dati precedenti relativi a: Appartamento ad uso residenziale, fg 183, mapp.471, sub 2

- Trascrizione pregiudizievole nn. 3530/2683 del 08/05/2025:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSISSRL Sede di Roma, c.f.omissis , richiedente OMISSISSRL, via Omissis , contro OMISSIS , nata il omissis in Omissis , c.f._OMISSIS e OMISSIS , nato il omissis in Omissis , c.f. OMISSIS, derivante da:

Verbale pignoramento immobili in data 18/04/2025 n. rep.2411 emesso dal Tribunale di Alessandria

Dati precedenti relativi a: Appartamento ad uso residenziale, fg 183, mapp.471, sub 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Si

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 690,81 da bilancio preventivo 2025/2026

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

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

€ 1.860,00 (arr.) sommando quote dai bilanci spese ordinarie consuntivi 2022/2023 + 2023/2024

[il bilancio previsionale 2024/2025 prevede a carico dell'unità una spesa di € 856,56]

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: In parte⁴

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

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

Titolare Proprietario: Società Omissisdi Omissis & C. con sede in Roma, c.f. omissis

Società proprietaria ante ventennio fino al **20/02/2007**

Titolare Proprietario: Omissis nata ad Alessandria, il omissis c.f. OMISSIS , piena proprietà dal **20/02/2007** al **26/03/2007** in forza di atto di compravendita nn.rep.132753/16144, notaio Omissis , Alessandria

Trascritto ad Alessandria, in data 15/03/2007, ai nn. 2318/1426

Proprietario dal 20/02/2007 al 26/03/2007

Titolari Proprietari (attuali): OMISSIS e OMISSIS piena proprietà dal **26/03/2007 ad oggi** in forza di atto di compravendita in data 26/03/2007 nn.rep.87648/16144, notaio Omissis , Alessandria

Trascritto ad Alessandria, in data 24/04/2007, ai nn. 3662/2306

Proprietari dal 26/03/2007 ad oggi

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nessuna pratica presente negli archivi del Comune di Alessandria

Oggetto: -

Intestazione: -

Tipo pratica: -

Per lavori: -

Presentazione: -

Abitabilità/agibilità: -

⁴ Vedi nota 1

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -

Regolarizzabili mediante: -

Descrizione delle opere da sanare/specificare:

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 132 del 21.12.2021
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 3a (terza) classe
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37 bis Norme tecniche di attuazione
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:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	m 10.50
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	No
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna

ESTRATTO TAVOLA PIANO REGOLATORE GENERALE



	dei sobborghi di 1 ^a classe;	N d A, art. 36
	dei sobborghi di 2 ^a classe;	N d A, art. 37
	dei sobborghi di 3 ^a classe;	N d A, art. 37 bis

Si specifica che il fronte dell'intero edificio (in cui è sita l'unità immobiliare in oggetto) prospiciente via Sale è soggetto a vincolo ai sensi dell'art. 49 ter di PRG che si riporta a seguire:

Ambienti con vincolo di allineamento tipologico e cortine edilizie da conservare e/o valorizzare

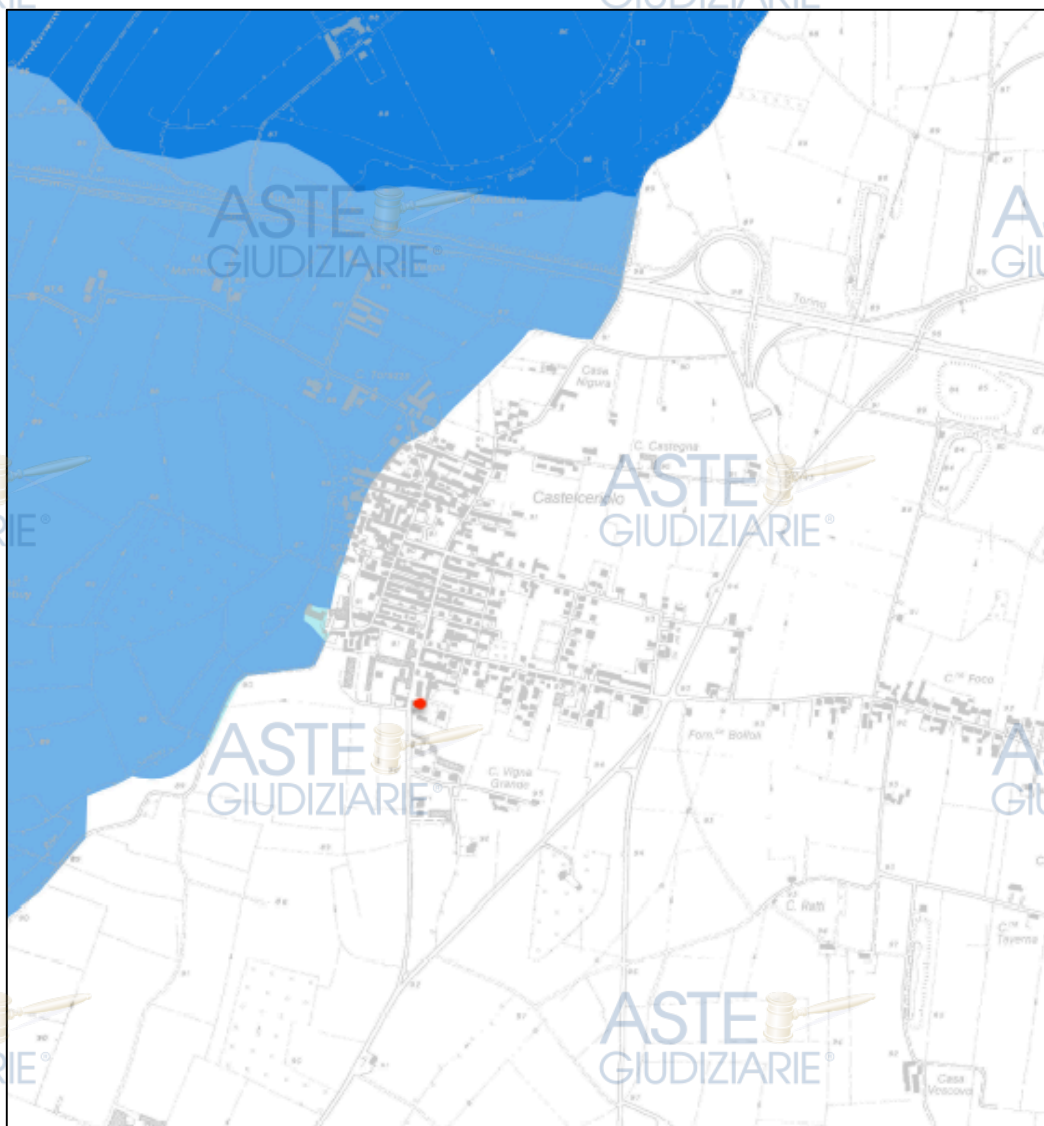
- 1) Il P.R.G.C., a tutela del valore ambientale dell'edificato tradizionale minore, individua allineamenti tipologici e cortine edilizie da conservare o valorizzare.
- 2) Nel rispetto delle indicazioni delle singole zone del P.R.G.C., gli interventi dovranno in tali ambiti mantenere o realizzare gli allineamenti previsti dal P.R.G.C.
- 3) Le cortine edilizie da conservare o valorizzare sono soggette esclusivamente ai seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia con la conservazione dei caratteri morfologici ed architettonici.

Il PRG inoltre segnala sulla stessa facciata elementi decorativi/architettonici da conservare e/o valorizzare che non attengono direttamente alla unità immobiliare oggetto di procedura.

ESTRATTO TAVOLA VARIANTE AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO [PAI]

Autorità di bacino distrettuale del fiume PO

OTTOBRE 2022

**Aree allagabili - PGRA (RP e RSCM)**

- P3-H - Alluvioni frequenti-elevata probabilità
- P2-M - Alluvioni poco frequenti-media probabilità
- P1-L - Scarsa probabilità di alluvioni poco o scenari di eventi estremi

Il fabbricato risulta ricadente in zona non individuata tra le *allagabili* secondo la Variante al PAI dell'ottobre 2022.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] UNICO LOTTO e CORPO**

Appartamento ad uso residenziale

L'unità immobiliare è collocata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare distribuito su tre piani fuori terra e si sviluppa sul lato sinistro del vano scala distributivo comune; l'unità presenta due fronti su strada (N, N/O) ed uno su corte comune (S); a quest'ultima si accede tramite il vano scala comune di cui sopra.

L'abitazione è composta da un vano di ingresso, cucina, bagno e due camere.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà di:

1.a) OMISSIS, nata il omissis in Omissis ,

Cod. Fiscale: OMISSIS

e

1.b) OMISSIS, nato il omissis in Omissis ,

Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Presso il bene oggetto di procedura

Stato Civile: Omissis

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva catastale 95 mq – Lorda di rilievo in loco (escluse parti comuni) mq 95

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 23

ha un'altezza utile interna di circa: m. 3,15

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

Stato di manutenzione generale: medio

Condizioni generali: medie

Condizioni dell'unità immobiliare oggetto di procedura: L'appartamento non è abitato, le condizioni generali derivano soprattutto dallo stato di incuria protratta nel tempo.

. Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno**, protezione: **persiane e scuri interni** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Note: Le finestre a piano terra sono dotate di inferriate

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **ordinarie**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **intonaco tinteggiato** condizioni: **scarse a tratti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da adeguare** conformità: **No**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da demolire** conformità: **No**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazioni miste** condizioni: **ordinarie** conformità: **da collauda-**

Termico

re

tipologia: **condominiale** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori in ghisa**condizioni: **ordinarie** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	ordinario
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	da collaudare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata in considerazione degli usi della provincia di Alessandria che si richiamano a seguire:

- superficie in pianta di murature perimetrali su aree all'aperto conteggiata al 100%;
- superficie in pianta di murature a confine conteggiata al 50%;
- superficie di balconi conteggiata al 25%.
- superficie di terrazze (sup.< 20 mq) conteggiata al 25%;
- superficie di terrazze coperte (sup.> 20 mq) conteggiata al 40%;
- la superficie di solai ed autorimesse conteggiata al 33%

Nell'immobile in oggetto NON sono presenti cantine, terrazze coperte, autorimesse.

La superficie lorda derivante dal rilievo effettuato in loco corrisponde alla superficie riscontrata nella visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
				95,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni civili (appartamento)

Pertinenze: -

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

Confronto di mercato (Market Approach), stima sintetico comparativa tenuto conto degli IVS, EVS e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Analisi sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato attuale. Si è tenuto conto dell'art. 568 C.P.C. così come sostituito dall'art. 13, c. 1, lett. o, del Decreto Legge 27 giugno 2015 n. 83, *Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*, convertito nella Legge 6 agosto 2015, n.132. Si è adottato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie lorda, con attribuzione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione per le diverse condizioni d'uso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA

Uffici del registro di ALESSANDRIA

Ufficio tecnico di COMUNE DI ALESSANDRIA

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Alessandria

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Alessandria – Valori immobiliari dichiarati

Osservatorio centro studi FIAIP

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq Valori OMI): 600,00€/mq;

Altre fonti di informazione:

Ricerca di mercato: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it.

8.3 Valutazione:

Abitazione di tipo civile [A2] – Appartamento a piano terra UNICO LOTTO e CORPO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	95,00	€ 520,00	€ 49.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.400,00
Stato di manutenzione detrazione del 13%			€ -6.422,00
Verifiche prevenzione sismica (quota parte)			€ -1.200,00
Valore Finale			€ 41.778,00
Valore complessivo intero			€ 41.778,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.778,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento ad uso residenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	95,00	€ 41.778,00	€ 41.778,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 6.266,70

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.511,30

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 35.500,00 (arr.)**

NOTA:

Si richiamano le spese condominiali scadute da bilanci consuntivi 2022/2023 + 2023/2024 = € 1.860,00 (arr.)

30-03-2026

L'Esperto alla stima
Architetto Graziella Ardesi

Allegato n. 1 – Visura catastale rev.01(NON CON COPIA PRIVACY)

Allegato n. 2 – Planimetria catastale rev.01 (NON CON COPIA PRIVACY)

Allegato n. 3 – Nota trascrizione nn.2845/2211-2846/2212 fabbricato rurale rev.01(NON CON COPIA PRIVACY)

Allegato n. 4 – Scheda OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate rev.01

Allegato n. 5 – Certificato stato civile esecutati rev.01 (NON CON COPIA PRIVACY)

Allegato n. 6 – Ispezione ipotecaria 27.03.2026 rev.01 (NON CON COPIA PRIVACY)

Allegato n. 7 – Ricevute invio elaborato alle parti (NON CON COPIA PRIVACY) rev.01

