



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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **13/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2025 ore 09:30

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**



**Esperto alla stima:** Arch. Roberto Mirone  
**Codice fiscale:** MRNRRT55A27A182U  
**Studio in:** Via Fiume 33 - 15121 Alessandria  
**Email:** mirone.ro@tiscali.it  
**Pec:** roberto.mirone@archiworldpec.it



## 1. Dati Catastali

**Bene:** via Piacenza n 20 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** casa a corte+magazzino+box auto

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

OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 173, particella 602, indirizzo San Giuliano Vecchio, via Piacenza 20, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 309,87

foglio 173, particella 844, subalterno 2, indirizzo San Giuliano Vecchio, via Piacenza 20, piano T-1, comune Alessandria, categoria C/2, classe 1, consistenza 131 mq, superficie 176 mq, rendita € 108,25

foglio 173, particella 844, subalterno 1, indirizzo San Giuliano Vecchio, via Piacenza 20, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie 44 mq, rendita € 44,42

sezione censuaria Alessandria foglio 173, particella 601, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 390 mq, reddito dominicale: € 1,41, reddito agrario: € 1,31,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via Piacenza n 20 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** casa a corte+magazzino+box auto

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Piacenza n 20 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** casa a corte+magazzino+box auto

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Piacenza n 20 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** casa a corte+magazzino+box auto

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Piacenza n 20 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122



**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** casa a corte+magazzino+box auto

**Comproprietari:** Nessuno



## 6. Misure Penali

**Bene:** via Piacenza n 20 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** casa a corte+magazzino+box auto

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Piacenza n 20 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** casa a corte+magazzino+box auto

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** via Piacenza n 20 - San Giuliano Vecchio - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Valore complessivo intero:** 64.242,10



Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **San Giuliano Vecchio**  
via Piacenza n 20

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

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

Data di presentazione: 05-02-2025

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: casa a corte+magazzino+box auto.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: San Giuliano Vecchio, via Piacenza n 20****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 173, particella 602, indirizzo San Giuliano Vecchio, via Piacenza 20, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 309,87**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/2, foglio 173, particella 844, subalterno 2, indirizzo San Giuliano Vecchio, via Piacenza 20, piano T-1, comune Alessandria, categoria C/2, classe 1, consistenza 131 mq, superficie 176 mq, rendita € 108,25**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 173, particella 844, subalterno 1, indirizzo San Giuliano Vecchio, via Piacenza 20, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie 44 mq, rendita € 44,42**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria Alessandria, foglio 173, particella 601, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 390 mq, reddito dominicale: € 1,41, reddito agrario: € 1,31**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni del magazzino censito al c.f. foglio 173, mapp. 844, sub.2. Mancanza di un ingresso dal retro abitazione al piano terra (però risultava presente nella planimetria della COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PRESENTATA il 12.08.1988 PRT: 2111) nel fabbricato abitativo censito al c.f. foglio 173, mapp.602.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna

DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

N.B. Si precisa che, a seguito del sopralluogo avvenuto in data 7 marzo 2025 con il custode avv. Lorenzetti Laura e alle verifiche catastali, il terreno censito al c.t. al foglio 173 mapp. 846 di mq.320 risulta ancora intestato catastalmente ai precedenti proprietari sigg. **TORTONESE GIUSEPPE e TORTONESE PIETRO**. Gli esecutati sono entrati in possesso del terreno mediante l'atto di compravendita notaio Giuseppe Mussa Alessandria del 30 dicembre 1993 rep. 47853, n. 12674. SI SEGNALE CHE ATTUALMENTE IL PICCOLO SEDIME RISULTA INTERCLUSO NON ESSENDO POSSIBILE ACCEDERVI DA ALTRE PROPRIETÀ SE NON ATTRAVERSO QUELLA DEGLI ESECUTATI E NON FA PARTE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.

**Caratteristiche zona:** sobborgo normale

**Area urbanistica:** residenziale/spazi pubblici per il gioco e lo sport a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus km 14

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 15/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 460.000,00; Note: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario sui seguenti immobili: NCEU al foglio 173 particella 844, sub. 1-2; foglio 173 particella 602; NCT al foglio 173 particella 601 siti nel comune di Alessandria. Debitore non datore di ipoteca OMISSIS

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 12/09/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/12/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.122,42; Importo capitale: € 4.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/11/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario sui seguenti immobili: NCEU al foglio 173 particella 844, sub. 1-2; foglio 173 particella 602; NCT al foglio 173 particella 601 siti nel

comune di Alessandria.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili;  
A rogito di OMISSIS in data 23/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data  
27/01/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** casa a corte+magazzino+box auto

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

**Spese di gestione condominiale:** /

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

**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:** /.

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** non presente

**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 ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Note:** Precedente proprietario OMISSIS, piena proprietà degli immobili in Alessandria di cui alla procedura.

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Intestazione:** OMISSIS

**Tipo pratica:** Opere interne ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08

**Per lavori:** Ristrutturazione fabbricato residenziale

**Oggetto:** Ristrutturazione edilizia

**Presentazione in data** 18/01/1983 al n. di prot.

**Rilascio in data** 23/03/1983 al n. di prot. 94

**NOTE:** Attualmente censito al c.f.: foglio 173, mapp. 602

**Numero pratica:** Concessione edilizia n 452

**Intestazione:** OMISSIS

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** Costruzione portichetto ed ampliamento recinzione esistente

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data** 24/06/1992 al n. di prot. 30782/4630

**Rilascio in data** 24/07/1992 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione edilizia n 459 del 7/09/1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione ricovero attrezzi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 931190

Rilascio in data 07/09/1993 al n. di prot.

NOTE: Attualmente censito al c.f. foglio 173, mapp. 844, sub. 1

Numero pratica: Concessione edilizia n 485 del 24-08-1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione capannone ad uso ricovero attrezzi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/1989 al n. di prot. 35970/5333

Rilascio in data 24/08/1990 al n. di prot.

NOTE: Attualmente censito al c.f.: foglio 173, mapp. 844, sub. 2

Numero pratica: Denuncia inizio attività - D63676- 11/10/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento tetto, risanamento locali di sgombero e ripostigli

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 11/10/2006 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno del fabbricato destinato a ricovero attrezzi (foglio 173, mapp. 844, sub. 2) è stato realizzato un ripostiglio, un servizio igienico e un locale destinato all'autoclave.

Regularizzabili mediante: **CILA IN SANATORIA**

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzature interne al piano terra del fabbricato destinato a magazzino/deposito attrezzi.

CILA in sanatoria: € 2.600,00

Oneri Totali: € 2.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che il fabbricato in precarie condizioni statiche e manutentive adiacente al fabbricato residenziale non ha nessuna autorizzazione edilizia. Inoltre è stata calcolata una spesa per la rimozione e demolizione della struttura precaria abusiva.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. 7 febbraio 2000 n 36-29308 e successiva rettifica con deliberazione G.R. n13-29915

Norme tecniche di attuazione:	Variante parziale luglio/dicembre 2021, ex art. 17, 5° comma L.R. n 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. NTA art. 37 bis , Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe e Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, art. 32 quinquies.
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:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 360 (circa)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si precisa che il calcolo planivolumetrico preciso e dettagliato della residua potenzialità edificatoria avverrà nel momento della effettiva ed eventuale richiesta di ampliamento e della normativa vigente a quel momento.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **casa a corte+magazzino+box auto**

Casa a corte libera su tre lati costituita da: al piano terra due camere, cucina, scala d'accesso al piano primo, locale di sgombero e cantina; al piano primo due camere, bagno e corridoio. Sul sedime di proprietà e nel retro abitazione è presente un fabbricato a due piani fuori terra costituito da un magazzino/deposito attrezzi, (un bagno e un ripostiglio da sanare con una pratica edilizia) ed un portichetto di collegamento con un box-auto. La proprietà comprende anche un sedime residenziale confinante con la strada provinciale AL-Tortona e parte a destinazione agricola.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**



**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a GPL
Stato impianto	sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** Note generali impianti: per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare adibita a residenza è stata fatta considerando le murature perimetrali al 50%. La superficie del locale deposito/magazzino situato in cortile è stata calcolata applicando un indice del 0,50. Il box-auto utilizzato attualmente come deposito attrezzi/magazzino un indice pari del 0,80.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
deposito attrezzi/locale di sgombero	sup lorda di pavimento	111,00	0,50	55,50
box-auto	sup lorda di pavimento	48,00	0,80	38,40
		<b>267,00</b>		<b>201,90</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa a corte

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 430

Valore di mercato max (€/mq): 640

**Pertinenze**

casa a corte+magazzino+box auto

1. portichetto

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 33 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 1000

Note: Il portichetto crea un collegamento tra il deposito attrezzi agricoli (censito al c.f. al foglio 173 mapp. 844 sub 2 ) e il locale box-auto (utilizzato come locale di sgombero censito al c.f. al foglio 173 mapp.844 sub 1).

Alla data del sopralluogo ,7 marzo 2025, il portichetto risulta privo di copertura.

casa a corte+magazzino+box auto

2. terreno pertinenziale residenziale

Sviluppa una superficie complessiva di 360 circa (residuo) mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 5000

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

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune

agenzie immobiliari del comune di Alessandria, non risultando disponibili

valori recenti rapportati ad immobili simili esistenti in zone limitrofe si è ritenuto di considerare

fondamentali le seguenti caratteristiche sullo stato di fatto ed il posizionamento dell'immobile:

- a) al contesto urbano generale della zona di appartenenza, dell'accessibilità viaria, dell'insufficienza di parcheggi, dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato si assume come dimensione fisica dell'immobile pignorato il metro quadrato di superficie lorda;
- b) l'immobile risulta inutilizzato da parecchio tempo. Si precisa, inoltre, che sono necessari lavori di rifacimento/ripristino della copertura del portichetto e della demolizione del locale adiacente al fabbricato residenziale privo di autorizzazione edilizia ed in precarie condizioni di manutenzione;
- c) il box-auto risulta attualmente utilizzato come deposito attrezzi ed è privo di serramenti;

Si ritiene pertanto che questi fattori negativi producano un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

### 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.

### 8.3 Valutazione corpi:

**casa a corte+magazzino+box auto. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso portichetto, con annesso terreno pertinenziale residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.905,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	108,00	€ 430,00	€ 46.440,00
deposito attrezzi/locale di sgombero	55,50	€ 430,00	€ 23.865,00
box-auto	38,40	€ 250,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.905,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 79.905,00</b>
Valore corpo			€ 79.905,00
Valore Pertinenze			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 85.905,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.905,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
casa a cor-	Abitazione di tipo	201,90	€ 85.905,00	€ 85.905,00



te+magazzino+bo x auto	popolare [A4] con annesso portic- chetto, con an- nesso terreno pertinenziale re- sidenziale			
---------------------------	---	--	--	--



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 15.462,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.200,00

Demolizione fabbricato abusivo in precarie condizioni statiche e manutentive

€ -3.000,00

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

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

€ 64.242,10

**Allegati**

- estratto catastale;
- planimetrie catastali;
- visure catastali;
- estratto PRGC Alessandria;
- documentazione fotografica;

Data generazione:  
28-04-2025



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

