



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. 136/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 ore 10:00



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Antonio Francesco Penna
Codice fiscale: PNNNNF66P10A182J
Studio in: Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA
Telefono: 013156444
Fax: 3805302206
Email: info@antoniopenna.it
Pec: info@pec.antoniopenna.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: Corso Genova 50 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietà 1/1, foglio 2, particella 186, subalterno 23, indirizzo Corso Genova 50, scala D, interno 7, piano 4, comune Carbonara Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 85, rendita € 454,48

Categoria: Box auto [C6]

Proprietà 1/1

foglio 2, particella 193, subalterno 1, indirizzo Corso Genova 50, interno 35, piano S1, comune Carbonara Scrivia, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, superficie 18, rendita € 31,81

foglio 2, particella 193, subalterno 2, indirizzo Corso Genova 50, interno 36, piano S1, comune Carbonara Scrivia, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, superficie 18, rendita € 31,81

2. Stato di possesso

Bene: Corso Genova 50 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Genova 50 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Genova 50 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Corso Genova 50 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

ASTE
GIUDIZIARIE®
Lotto: 001
Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Corso Genova 50 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Genova 50 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Genova 50 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 26.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Beni in Carbonara Scrivia (AL)
Località/Frazione
Corso Genova 50

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
Data di presentazione: 22-05-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carbonara Scrivia (AL) CAP: 15050, Corso Genova 50

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio 2, particella 186, subalterno 23, indirizzo Corso Genova 50, scala D, interno 7, piano 4, comune Carbonara Scrivia, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 85, rendita € 454,48

Confini: Appartamento: Vano scala comune, altra proprietà e vuoto su cortile comune. Cantina: Corridoio comune e altra proprietà su due lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio 2, particella 193, subalterno 1, indirizzo Corso Genova 50, interno 35, piano S1, comune Carbonara Scrivia, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, superficie 18, rendita € 31,81

Confini: Area di Manovra, altra proprietà e terrapieno su due lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio 2, particella 193, subalterno 2, indirizzo Corso Genova 50, interno 36, piano S1, comune Carbonara Scrivia, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, superficie 18, rendita € 31,81

Confini: Area di manovra, altra proprietà su due lati e terrapieno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I due box auto sono catastalmente rappresentati confinanti tra loro, separati da un muro di divisione; il muro di divisione nella realtà non c'è e i due box sono stati fusi in un unico box.

Regolarizzabili mediante: DoCFa

Descrizione delle opere da sanare: Fusione dei due box

Riaccatastamento per fusione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento con cantina e due box auto Comune di Carbonara Scrivia

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: nessuno; tutti i servizi e le infrastrutture primarie sono raggiungibili presso il vicino comune di Tortona

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Tortona

Attrazioni paesaggistiche: n.d.

Attrazioni storiche: n.d.

Principali collegamenti pubblici: n.d.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Tortona in data 19/05/2025 ai nn.

[REDACTED] PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A GARANZIA DELLA SOMMA PRECETTATA DI EURO

3.028,06 OLTRE INTERESSI E SPESE SUCCESSIVE, DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO EMESSO DAL GIUDICE DI PACE DI TORTONA IL 13/01/2025 N.RQ [REDACTED]

NEI CONFRONTI [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 590

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:

2441,38. Risultano inoltre debiti per saldo lavoro manutenzione tetto di € 145,80 e recupero crediti inesigibili di € 330,55 da sommarsi alle spese condominiali scadute e insolute

Millesimi di proprietà: 13,56

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: n.d.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: n.d.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: vedasi nota

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà 1/1 dal 31/07/1986 al 01/06/2021 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 31/07/1986, ai nn. [REDACTED] registrato a Tortona, in data 11/08/1986, ai nn. [REDACTED] trascritto a Tortona, in data 28/08/1986, ai nn. [REDACTED].

Note: Si tratta dell'atto con il quale [REDACTED] ha acquistato l'appartamento con cantina identificato al F. 2 Part. 186 sub. 23

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà 1/1 dal 05/05/1990 al 01/06/2021 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Pernigotti, in data 05/05/1990, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Tortona, in data 11/05/1990, ai nn. [REDACTED]

Note: Si tratta dell'atto con il quale [REDACTED] ha acquistato i due box auto identificati al F. 2 Part. 193 subalterni 1 e 2

N.B. [REDACTED] deceduta in data 22-06-2014 ma gli immobili sopra riportati erano stati pignorati in data 13/10/2010 e poi trasferiti (vedasi nota successiva) con decreto giudiziario.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà 1/1 dal 01/06/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 01/06/2021, ai nn. [REDACTED] trascritto a Tortona, in data 26/07/2021, ai nn. [REDACTED]

Note: DECRETO DI TRASFERIMENTO EMESSE DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA DOTT. CORRADO CROCI E DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 01-06-2021. CONTESTUALMENTE AL TRASFERIMENTO VIENE DISPOSTA LA CANCELLAZIONE DEI SEGUENTI GRAVAMI:
1) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IN DATA 28-06-2001 AL [REDACTED] E PLINTER [REDACTED]; 2) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IN DATA 31-03-2005 AL [REDACTED] E PLINTER [REDACTED]; 3) IPOTECA LEGALE ISCRITTA IN DATA 16-06-2006 AL [REDACTED]; 4) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IN DATA 07-01-2010 AL [REDACTED] E PLINTER [REDACTED]; 5) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IN DATA 10-12-2010 AL [REDACTED] E PLINTER [REDACTED]. SI FA PRESENTE CHE L' [REDACTED] (ESECUTATA) E' DECEDUTA A CARBONARA SCRIVIA IN DATA 22-06-2014.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 104

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/1967

Rilascio in data 28/02/1968 al n. di prot. 374

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1970 al n. di prot. 2448

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1970

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il progetto originale prevedeva la realizzazione di una serie di palazzine contigue; furono poi realizzate solo le prime due. I progetti erano tutti speculari, pertanto erano state presentate tavole "tipo". Per quanto riguarda la palazzina alla quale appartiene l'appartamento subastato, il piano interrato non riporta interamente tutta la disposizione dei box in quanto il disegno è interrotto da una linea tratto-punto che però, con ogni evidenza, sta a significare semplicemente che l'edificio continua ma che non viene ripetuto lo schema distributivo dei box. Tutto ciò premesso, alla luce anche della presenza dell'agibilità, è lecito sostenere che non vi sia dubbio sulla legittimità urbanistica dei box auto; mentre invece confrontando la distribuzione del piano cantine riportata in progetto, rispetto alla situazione di fatto (correttamente rappresentata nella planimetria catastale) si rileva una difformità che deve essere sanata; infine, sempre per ciò che riguarda i box auto, assunto che sono da considerarsi legittimamente edificati, si rileva che il muro di separazione è stato eliminato e i due box sono stati fusi.

Tutto quanto sopra è regolarizzabile mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa conformazione della cantina e fusione dei due box.

Cila in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 6-11613 del 20/05/2004 Variante Approvata D.C.C. 19 del 29/07/2016
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14.1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7,80 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Sì

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso attualmente in essere e le previsioni di piano.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento sito al 4° piano, identificato con l'interno 7 della scala D, con accesso dal corridoio condominiale composto da ingresso, cucina, tinello, ripostiglio 2 camere, WC e due balconi. Costituiscono pertinenza una cantina e due box auto identificati all'interno 35 e 36 posti al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in normale stato di conservazione d'uso, le parti comuni sono in stato di conservazione appena sufficiente. SI EVIDENZIA CHE AL MOMENTO DEL SOPRAL-
LUOGO L'ASCENSORE ERA FUORI SERVIZIO e, considerate le note ricevute dall'amministratore condominiale, nelle quali si evidenzia un certo qual livello di morosità dei condomini, è verosimile considerare che si sia in presenza di impianto fermo a causa di mancate manutenzioni.

Impianti:**Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas
Stato impianto	condizione manutentiva sufficiente

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Descrizione degli immobili:

Appartamento sito al 4° piano, identificato con l'interno 7 della scala D, con accesso dal corridoio condominiale composto da ingresso, cucina, tinello, ripostiglio 2 camere, WC e due balconi. Costituiscono pertinenza una cantina posta al piano interrato e due box auto identificati all'interno 35 e 36 posti al piano interrato.

L'appartamento è dotato di porta d'ingresso blindata; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di avvolgibili in plastica; i pavimenti sono in ceramica e griglia i rivestimenti in ceramica. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato degli im-

pianti standard (Acqua, energia elettrica e gas, citofonico, telefonico e antenna Tv); il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas. Il condominio è dotato di ascensore ma attualmente non funzionante.

La cantina è finita al grezzo con porta in ferro.

I box auto (uniti) hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	81,00	1,00	81,00
Balcone	superf. esterna lorda	7,00	0,30	2,10
Cantina	superf. esterna lorda	8,00	0,30	2,40
Box auto	superf. esterna lorda	18,00	0,50	9,00
Box auto	superf. esterna lorda	18,00	0,50	9,00
		132,00		103,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Carbonara Scrivia

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): 710

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti ad appartamenti usati, di medie dimensioni, appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli annunci presi in considerazione sono riferiti ad appartamenti siti nel territorio del Comune di Carbonara Scrivia e in quelli circostanti.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di zona, riportati sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti alla Fascia Centrale, codice zona B1 sono compresi tra un minimo di 520 €/mq e un massimo di 710 €/mq per Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.225,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	81,00	€ 350,00	€ 28.350,00
Balcone	2,10	€ 350,00	€ 735,00
Cantina	2,40	€ 350,00	€ 840,00
Box auto	9,00	€ 350,00	€ 3.150,00
Box auto	9,00	€ 350,00	€ 3.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 36.225,00

Valore Finale € 36.225,00

Valore corpo € 36.225,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 36.225,00

Valore complessivo diritto e quota € 36.225,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	103,50	€ 36.225,00	€ 36.225,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 5.433,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: nulla da segnalare

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.791,25

approssimato a € 26.000,00

Allegati:

- 1 - Visure Catastali
- 2 - Planimetrie Catastali
- 3 - Estratto di mappa
- 4 - Documentazione urbanistica e schema delle difformità
- 5 - Documentazione ipocatastale
- 6 - Documentazione Fotografica
- 7 - Dichiarazione dell'amministratore

Alessandria: 19-12-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Francesco Penna

The image shows a circular professional stamp of the Geometric Surveyor (Geom.) Antonio Francesco Penna, registered in the Provincial Geometric Survey of Alessandria (Circ. Provinciale Geom. Alessandria) with registration number 1853. A handwritten signature is written over the stamp.