



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **145/2025**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2026 ore 10:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Negozio



Esperto alla stima: Arch. Alessandra Borsano
Codice fiscale: BRSLSN73C68A182Y
Studio in: Via Firenze 14 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-253787
Fax: 3923165257
Email: ale.borsano@libero.it
Pec: alessandra.borsano@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Santa Caterina da Siena n. 13 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Comune Alessandria, foglio 268, particella 4207, subalterno 10, categoria C/1, classe 5, consistenza 50 mq, superficie 55 mq, rendita € € 761,77, indirizzo Via Santa Caterina da Siena n. 13, piano T

Situazione precedente dal 24/05/2017

Comune Alessandria, foglio 268, particella 4207, subalterno 10, categoria C/1, classe 4, consistenza 57 mq, superficie 66 mq, rendita € Euro 744,78, indirizzo Via Santa Caterina da Siena n. 13, piano T

Situazione precedente dal 30/06/1987

Comune Alessandria, foglio 268, particella 4207, subalterno 10, categoria C/1, classe 4, consistenza 48 mq, rendita € L 1.795, indirizzo Via della Santa n. 5, piano T

2. Stato di possesso

Bene: Via Santa Caterina da Siena n. 13 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Santa Caterina da Siena n. 13 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Santa Caterina da Siena n. 13 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Santa Caterina da Siena n. 13 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Santa Caterina da Siena n. 13 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Santa Caterina da Siena n. 13 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Negozio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Santa Caterina da Siena n. 13 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Negozio

Valore complessivo intero: 48.750,00



Lotto: 001 - Negozio

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Santa Caterina da Siena n. 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Comune Alessandria, foglio 268, particella 4207, subalterno 10, categoria C/1, classe 5, consistenza 50 mq, superficie 55 mq, rendita € 761,77, indirizzo Via Santa Caterina da Siena n. 13, piano T

Derivante da: Ristrutturazione del 26/10/2017 Pratica n. AL0122490 (N. 16545.1/2017)

Confini: Via Santa Caterina da Siena, Via 1821, vano scala condominiale.

Situazione precedente dal 24/05/2017:

Comune Alessandria, foglio 268, particella 4207, subalterno 10, categoria C/1, **classe 4, consistenza 57 mq, superficie 66 mq, rendita € 744,78**, indirizzo Via Santa Caterina da Siena n. 13 piano T

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 23/05/2017 Pratica n. AL0060707 (n. 10211.1/2017)

Situazione precedente dal 30/06/1987:

Comune Alessandria, foglio 268, particella 4207, subalterno 10, categoria C/1, classe 4, **consistenza 48 mq, rendita L 1.795**, indirizzo Via della Santa n. 5, piano T

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sebbene l'organizzazione dei vani coincida con lo stato attuale, le dimensioni degli stessi non risultano aderenti alla realtà: tale differenza incide sulla metratura del bene, quindi sulla sua consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: Corrette dimensioni immobile



Onorario professionista per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 500,00

Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA: € 70,00

Oneri Totali: € 570,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ad uso negozio si trova al piano terreno di un fabbricato condominiale denominato Con-dominio S. Caterina posto all'angolo tra Via Santa Caterina da Siena, dalla quale si accede, e Via 1821. La zona è a prevalente destinazione residenziale ma nelle immediate vicinanze si trova l'Ospedale Civile Santi Antonio e Biagio e Cesare Arrigo, oltre ai servizi connessi al polo sanitario, quali uffici ASL e centro prelievi Gardella. Nella zona è inoltre presente la Casa Circondariale in Pi-azza Don Soria e scuole di istruzione secondaria.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale civile.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile, Uffici amministrativi pubblici, Scuole

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1,7 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ a
rogito di UNEP Tribunale di Alessandria in data 21/05/2025 ai nn. 3054 iscritto/trascritto ad Alessandria in data 03/06/2025 ai nn. 4157/3155.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di notaio Rosalba Di-donna di Alessandria in data 23/03/2018 ai nn. 5559/3906, Iscritto/trascritto ad Alessandria in data 27/03/2018 ai nn. 2248/280, Importo ipoteca: € 132.000,00; Importo capitale: € 66.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 360 di spese ordinarie condominio + € 152 di spese riscaldamento e ACS.

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

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

Millesimi di proprietà: 17,7/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sebbene l'immobile sia posto al piano terra e lo spazio espositivo sia internamente privo di ostacoli, tra il marciapiede e l'ingresso è presente un gradino di circa 8 cm di altezza, quindi più dei 2,5 cm massimi consentiti dalla normativa. E' possibile eliminare la barriera realizzando una rampa in prossimità della porta di ingresso.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

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

Titolare/Proprietario: _____ per il diritto di proprietà pari a 1/4 **proprietaria ante ventennio al 26/05/2017**, in forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Alessandria in data 13/03/1998 ai nn. 21/556, trascritto ad Alessandria in data 14/04/1998 ai nn. 2770/2013.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: Successione devoluta per legge in morte di _____, nata ad _____ il _____ e deceduta il _____ per il diritto di 1/4 della piena proprietà. Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Sergio Finesso di Alessandria in data 26/05/2017 rep 69269/21843, trascritto ad Alessandria in data 12/09/2025 ai nn. 6905/5222

Titolare/Proprietario: _____ nata ad _____ il _____ per il diritto di 3/4 di piena proprietà dal 05/08/2011 al 26/05/2017, in forza di denuncia di successione registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria in data 07/03/2012 ai nn. 252/9990, trascritto ad Alessandria in data 06/04/2012 ai nn. 2098/1597.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Note: Successione devoluta per legge in morte di _____, nato a _____ il _____ e deceduto il _____ per il diritto di 3/4 della piena proprietà. Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Sergio Finesso di Alessandria in data 26/05/2017 rep 69269/21843, trascritto ad Alessandria in data 06/06/2017 ai nn. 3681/2390

Titolare/Proprietario: _____ dal 26/05/2017 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Sergio Finesso in data 26/05/2017 ai nn. 69269/21843, trascritto ad Alessandria in data 06/06/2017 ai nn. 3680/2389.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 159

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/07/1963 al n. di prot. 159

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1965 al n. di prot. 247

Numero pratica: 176100

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione di Attività Edilizia Libera art. 6 comma 2 D.P.R. 380/01

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/05/2017 al n. di prot. 176100

NOTE: Lavori di parziale nuova redistribuzione interna

Numero pratica: 176218

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione di Attività Edilizia Libera art. 6 comma 2 D.P.R. 380/01

Per lavori: Opere di ristrutturazione interna con la realizzazione di servizio igienico

Presentazione in data 29/09/2017 al n. di prot. 176218

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra le pratiche edilizie depositate (l'ultimo stato autorizzato con Comunicazione di Attività edilizia libera n. 176218 del 2017, la pratica precedente di Comunicazione di Attività edilizia libera n. 176100 del 2017 e lo stato di progetto originario autorizzato con licenza edilizia n. 159/1963) e lo stato di fatto verificato con alcuni rilievi metrici, si riferisce che l'ultima pratica n. 176218 del 2017 rappresenta l'immobile con una corretta distribuzione interna dei vani, ma le misure interne e di sagoma risultano errate, ovvero lo stato di fatto è di dimensioni maggiori rispetto allo stato rappresentato; tale circostanza ricorre anche nelle planimetrie della precedente pratica n. 176100 del 2017. La sagoma dell'immobile invece rappresentata nella pratica originaria del 1963 risulta corretta. Si può ipotizzare quindi che nelle due pratiche del 2017 sono evidentemente stati commessi errori materiali di misurazione e di rappresentazione grafica, dato che non sarebbe comunque stato possibile modificare con opere la sagoma del fabbricato condominiale. A seguito di colloquio con i tecnici comunali si è valutato che è sufficiente regolarizzare la situazione mediante presentazione di Attestazione di stato legittimo ai sensi di art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (comma 3).

Regolarizzabili mediante: Attestazione di stato legittimo ai sensi di art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (comma 3)

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione immobile

Onerario professionista per redazione attestazione di conformità: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Il presente parere viene rilasciato dalla sottoscritta CTU sulla base della normativa vigente al momento e dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale, salvo discrezionalità pareri dei tecnici pubblici uffici, di future modifiche normative ed errori e omissioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. CC n° 8 del 26/1/99 (rett. CC 60 del 30/8/99)
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di prima classe - Area centrale storica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 "La porzione del centro abitato attualmente denominato "Area centrale storica" è da intendere a tutti gli effetti assimilabile agli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale...di cui al punto 1), comma 1., art.24 della l. r. 5677 e s.m., ed è pertanto a tale articolo di legge che la disciplina urbanistica dovrà comunque fare riferimento".

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Negoziato posto al piano terreno di fabbricato condominiale denominato "Condominio S. Caterina" di Via Santa Caterina da Siena n. 23: l'immobile è sito all'angolo tra Via 1821 e Via Santa Caterina da Siena dalla quale si accede tramite in civico 13. L'immobile, dotato di quattro vetrine sulle suddette vie, è anche accessibile dal retro negozio tramite ingresso condominiale posto in Via 1821 n. 22. Risulta composto da unico vano ad uso esposizione/negoziato, disimpegno/retro spogliatoio, antibagno con lavabo e wc con vaso. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 2017 e in occasione di tali opere è stato realizzato il servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017 limitatamente all'unità in oggetto

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone Note: Serramenti di vetrine di recente installazione
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Nella pavimentazione della zona negozio sono presenti alcuni impianti a pavimento che hanno determinato la necessità di praticare piccoli fori nelle piastrelle.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro e legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta blindata retro negozio
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: buone

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

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa**
Note: Nell'immobile non sono presenti corpi scaldanti allacciati all'impianto. E' stato visionato unicamente un radiatore staccato che trova riscontro negli attacchi posti nel negozio sulla parete confinante con l'ingresso condominiale da Via 1821. Anche nella documentazione fornita dal gestore del servizio riscaldamento è censito unicamente un radiatore.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Attualmente l'immobile risulta staccato dall'impianto
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Varie:

E' presente una serranda metallica motorizzata: la proprietaria esecutata dichiara essere di recente installazione e funzionante. Non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa della assenza di forza motrice.

Sono presenti n. 2 tende estensibili a bracci sulle vetrine lato Via Santa Caterina da Siena

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle tavole grafiche reperite al Catasto, in Comune e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 Semestre 2025

Zona: Centrale Centro Urbano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 840

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

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle trattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,
- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

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.

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale	74,00	€ 800,00	€ 59.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.200,00
Valore Finale			€ 59.200,00
Valore corpo			€ 59.200,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	74,00	€ 59.200,00	€ 59.200,00

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%) € 8.880,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.570,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.750,00

Data generazione:
12-03-2026



L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Borsano

Alessandra Borsano