



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **149/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento corpo A
- Appartamento corpo B
Lotto 002 - Appartamento corpo C
Lotto 003 - Box auto corpo D



Esperto alla stima: Geom. Fausto Scaiola

Codice fiscale: SCLFST73D29A052L

Partita IVA: 01726940065

Studio in: Piazza G. Matteotti 11 - 15011 Acqui Terme

Telefono: 3334202301

Fax: 3334202301

Email: scaio@libero.it

Pec: fausto.scaiola@geopec.it



1. Dati Catastali

Bene: - FRAZIONE FOSSETO N.132 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B

Corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata ad ALESSANDRIA il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 (da volturare a favore di OMISSIS), foglio 10, particella 438, subalterno 21, scheda catastale PRESENTE, indirizzo FRAZIONE FOSSETO N.132, piano 2, comune SAN SALVATORE MONFERRATO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 VANI, superficie 175,00, rendita € 661,06 EURO

Corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata ad ALESSANDRIA il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 (da volturare a favore di OMISSIS), foglio 10, particella 438, subalterno 21, scheda catastale PRESENTE, indirizzo FRAZIONE FOSSETO N.132, piano 2, comune SAN SALVATORE MONFERRATO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 VANI, superficie 175,00, rendita € 661,06 EURO

Lotto: 002 - Appartamento corpo C

Corpo: C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata ad ALESSANDRIA il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 (da volturare a favore di OMISSIS), foglio 10, particella 438, subalterno 8, scheda catastale PRESENTE, indirizzo FRAZIONE FOSSETO N.132, piano 2, comune SAN SALVATORE MONFERRATO, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 100,00, rendita € 495,80 EURO

Lotto: 003 - Box auto corpo D

Corpo: D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata

Categoria: Garage o autorimessa [G]

OMISSIS nata ad ALESSANDRIA il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 (da volturare a favore di OMISSIS), foglio 10, particella 438, subalterno 16, scheda catastale NON PRESENTE, indirizzo FRAZIONE FOSSETO N.132, piano T, comune SAN SALVATORE MONFERRATO, categoria C/6, classe 3, superficie 19,00, rendita € 47,10 EURO

2. Stato di possesso

Bene: - FRAZIONE FOSSETO N.132 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046*

Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B

Corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata
Libero

Corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata
Libero

Lotto: 002 - Appartamento corpo C

Corpo: C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata
Libero

Lotto: 003 - Box auto corpo D

Corpo: D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - FRAZIONE FOSSETO N.132 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B

Corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento corpo C

Corpo: C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Box auto corpo D

Corpo: D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - FRAZIONE FOSSETO N.132 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B

Corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata
Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata
Creditori Iscritti: OMISSIS



Lotto: 002 - Appartamento corpo C

Corpo: C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Box auto corpo D

Corpo: D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: - FRAZIONE FOSSETO N.132 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B

Corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento corpo C

Corpo: C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Box auto corpo D

Corpo: D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: - FRAZIONE FOSSETO N.132 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B

Corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Misure Penali: NO

Corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento corpo C

Corpo: C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Box auto corpo D

Corpo: D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - FRAZIONE FOSSETO N.132 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B

Corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento corpo C

Corpo: C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Box auto corpo D

Corpo: D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - FRAZIONE FOSSETO N.132 - San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B

Valore complessivo intero: 28.800,00

Lotto: 002 - Appartamento corpo C

Valore complessivo intero: -7.700,00

Lotto: 003 - Box auto corpo D

Valore complessivo intero: 2.400,00

Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B

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

Data di presentazione: 30-06-2025

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma Notaio Frediani Viviana di Alba (CN)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZIONE FOSSETO N.132

Note: Unità immobiliare censita catastalmente nel Comune di San Salvatore Monferrato, foglio 10, particella 438, subalterno 21, derivante dalla fusione degli originari sub. 6 e 7. Si precisa che l'appartamento corpo A del lotto 1 nella realtà costituisce soltanto una porzione del sub. 21 essendo un'unità distinta con ingresso indipendente corrispondente all'originario sub. 6. (vedi tavola grafica allegata)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS – 00186 Roma (RM) – c.f. : OMISSIS – OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata ad ALESSANDRIA il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 (da volturare a favore di OMISSIS), foglio 10, particella 438, subalterno 21, scheda catastale PRESENTE, indirizzo FRAZIONE FOSSETO N.132, piano 2, comune SAN SALVATORE MONFERRATO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 VANI, superficie 175,00, rendita € 661,06 EURO

Derivante da: VARIAZIONE del 29/08/2011 protocollo n. AL0279188, in atti dal 29/08/2011, causale FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Il subalterno 21 è nato dalla fusione tra il foglio 10 particella 438 subalterno 6 e il foglio 10 particella 438 subalterno 7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esistono tabelle millesimali relative alle parti comuni.

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 452, mappale 341, mappale 363 e strada provinciale per Villabella.

Note: Si precisa che l'immobile catastalmente è in carico alla signora OMISSIS, in quanto non è stata eseguita voltura dell'atto di rinuncia a rogito Dott. Notaio IVALDI Aldo di cui al rep.

n.52899 racc. n.15152 registrato ad Alessandria il 20.05.2016 al n.5484 serie 1T e trascritto ad Alessandria il 23.05.2016 R.G. 3162 R.P. 2253 in cui i beni vengono trasferiti al OMISSIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna dei vani non corrisponde a quanto riportato nella planimetria agli atti catastali. Si precisa che l'appartamento corpo A del lotto 1 nella realtà costituisce soltanto una porzione del sub. 21 essendo un'unità distinta con ingresso indipendente corrispondente all'originario sub. 6. (vedi tavola grafica allegata).
 Regularizzabili mediante: pratica catastale DOCFA per divisione u.i. e diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: Occorre aggiornare la planimetria catastale riportando la configurazione dei vani così come nella realtà e procedere alla divisione dell'unità immobiliare dall'alloggio corpo B dello stesso lotto 1, costituendo due alloggi indipendenti e corrispondenti allo stato di fatto.

pratica DOCFA per variazione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZIONE FOSSETO N.132

Note: Unità immobiliare censita catastalmente nel Comune di San Salvatore Monferrato, foglio 10, particella 438, subalterno 21, derivante dalla fusione degli originari sub. 6 e 7. Si precisa che l'appartamento corpo B del lotto 1 nella realtà costituisce soltanto una porzione del sub. 21 essendo un'unità distinta con ingresso indipendente corrispondente all'originario sub. 7. (vedi tavola grafica allegata)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS – 00186 Roma (RM) – c.f. : OMISSIS – OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata ad ALESSANDRIA il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 (da volturare a favore di OMISSIS), foglio 10, particella 438, subalterno 21, scheda catastale PRESENTE, indirizzo FRAZIONE FOSSETO N.132, piano 2, comune SAN SALVATORE MONFERRATO, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 VANI, superficie 175,00, rendita € 661,06 EURO

Derivante da: VARIAZIONE del 29/08/2011 protocollo n. AL0279188, in atti dal 29/08/2011, causale FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Il subalterno 21 è nato dalla fusione tra il foglio 10 particella 438 subalterno 6 e il foglio 10 particella 438 subalterno 7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esistono tabelle millesimali relative alle parti comuni.

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 452, mappale 341, mappale 363 e strada provinciale per Villabella.

Note: Si precisa che l'immobile catastalmente è in carico alla signora OMISSIS, in quanto non è stata eseguita voltura dell'atto di rinuncia a rogito Dott. Notaio IVALDI Aldo di cui al rep.

n.52899 racc. n.15152 registrato ad Alessandria il 20.05.2016 al n.5484 serie 1T e trascritto ad Alessandria il 23.05.2016 R.G. 3162 R.P. 2253 in cui i beni vengono trasferiti al OMISSIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna dei vani non corrisponde a quanto riportato nella planimetria agli atti catastali. Si precisa che l'appartamento corpo B del lotto 1 nella realtà costituisce soltanto una porzione del sub. 21 essendo un'unità distinta con ingresso indipendente corrispondente all'originario sub. 7. (vedi tavola grafica allegata). Regularizzabili mediante: pratica catastale DOCFA per divisione u.i. e diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: Occorre aggiornare la planimetria catastale riportando la configurazione dei vani così come nella realtà e procedere alla divisione dell'unità immobiliare dall'alloggio corpo A dello stesso lotto 1, costituendo due alloggi indipendenti e corrispondenti allo stato di fatto.

pratica DOCFA per variazione: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

San Salvatore Monferrato si trova sulle colline che separano Casale Monferrato da Alessandria, che si trova a circa 10 Km. Il paese ha circa 1.200 abitanti. Il lotto 1 censito unitariamente come sub. 21 è composto dagli appartamenti A ex sub. 6 e B ex sub. 7.

Caratteristiche zona: periferica 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Salvatore Monferrato (AL),

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da occupanti, non abitato e non abitabile in quanto in fase di ristrutturazione e privo di utenza elettrica attiva. Non risultano contratti di locazione registrati in essere.

Identificativo corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Salvatore Monferrato (AL),

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da occupanti, non abitato e non abitabile in quanto in fase di ristrutturazione e privo di utenza elettrica attiva. Non risultano contratti di locazione registrati in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 62.000,00; Importo capitale: € 31.000,00; Note: Nella nota di iscrizione è indicato foglio 10 particella 438 subalterno 6 (appartamento facente parte dell'attuale subalterno 21) attualmente SOPPRESSO e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (garage).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI IPOTECA; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 21/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; Note: Nella nota di iscrizione è indicato foglio 10 particella 438 subalterno 7 (appartamento facente parte dell'attuale subalterno 21) attualmente SOPPRESSO.

- Trascrizione pregiudizievole:

RINUNCIA ABDICATIVA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINUNCIA ABDICATIVA; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 23/05/2016 ai nn. OMISSIS; Gli immobili indicati nella nota di trascrizione sono il foglio 10 particella 438 subalterno 21 (appartamento ex. sub. 6 e 7, indicati in perizia come lotto A e lotto B), il foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), il foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto), il foglio 10 particella 438 subalterno 17 (box auto) che non è oggetto di pignoramento e il foglio 10 particella 438 subalterno 18 (box auto) che non è oggetto di pignoramento. Si precisa che di tale rinuncia non è stata eseguita la relativa voltura catastale ed attualmente tutti i beni sono ancora in carico alla signora OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 24/07/2017 ai nn. OMISSIS; Nella nota di trascrizione alla sezione B sono indicati i seguenti immobili: foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), foglio 10 particella 438 subalterno 7 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso, foglio 10 particella 438 subalterno 6 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto). Nella sezione D si precisa che a seguito di variazione catastale indicata nei punti precedenti i subalterni 6 e 7 sono stati soppressi ed è stato costituito un nuovo subalterno 21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 24/10/2019 ai nn. OMISSIS; Nella nota di trascrizione alla sezione B sono indicati i seguenti immobili: foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), foglio 10 particella 438 subalterno 7 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso, foglio 10 particella 438 subalterno 6 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/05/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento riguardante gli immobili individuati nel fg. 10 mapp. 438 sub. 8 - 16 - 21 (ex sub. 6 e 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 62.000,00; Importo capitale: € 31.000,00; Note: Nella nota di iscrizione è indicato foglio 10 particella 438 subalterno 6 (appartamento facente parte dell'attuale subalterno 21) attualmente SOPPRESSO e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (garage).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI IPOTECA; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 21/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; Note: Nella nota di iscrizione è indicato foglio 10 particella 438 subalterno 7 (appartamento facente parte dell'attuale subalterno 21) attualmente SOPPRESSO.

- Trascrizione pregiudizievole:

RINUNCIA ABDICATIVA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINUNCIA ABDICATIVA; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 23/05/2016 ai nn. OMISSIS; Gli immobili indicati nella nota di trascrizione sono il foglio 10 particella 438 subalterno 21 (appartamento ex. sub. 6 e 7, indicati in perizia come lotto A e lotto B), il foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), il foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto), il foglio 10 particella 438 subalterno 17 (box auto) che non è oggetto di pignoramento e il foglio 10 particella 438 subalterno 18 (box auto) che non è oggetto di pignoramento. Si precisa che di tale rinuncia non è stata eseguita la relativa voltura catastale ed attualmente tutti i beni sono ancora in carico alla signora OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 24/07/2017 ai nn. OMISSIS; Nella nota di trascrizione alla sezione B sono indicati i seguenti immobili: foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), foglio 10 particella 438 subalterno 7 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso, foglio 10 particella 438 subalterno 6 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto). Nella sezione D si precisa che a seguito di variazione catastale indicata nei punti precedenti i subalterni 6 e 7 sono stati soppressi ed è stato costituito un nuovo subalterno 21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 24/10/2019 ai nn. OMISSIS; Nella nota di trascrizione alla sezione B sono indicati i seguenti immobili: foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), foglio 10 particella 438 subalterno 7 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso, foglio 10 particella 438 subalterno 6 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/05/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento riguardante gli immobili individuati nel fg. 10 mapp. 438 sub. 8 - 16 - 21 (ex sub. 6 e 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Salvatore Monferrato (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ancora determinate.

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: Il Condominio è stato costituito il 25/01/2023 ma ad oggi non vi sono ancora bilanci approvati con suddivisione di spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non sono presenti tabelle millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è sprovvisto di ascensore e per raggiungere i piani c'è il vano scala a doppia rampa.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUN VINCOLO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è relativo al subalterno 21 comprendente gli appartamenti corpo A e corpo B ed è valido fino al 29 aprile 2026.

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

Identificativo corpo: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Salvatore Monferrato (AL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ancora determinate.

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: Il Condominio è stato costituito il 25/01/2023 ma ad oggi non vi sono ancora bilanci approvati con suddivisione di spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non sono presenti tabelle millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è sprovvisto di ascensore e per raggiungere i piani c'è il vano scala a doppia rampa.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUN VINCOLO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è relativo al subalterno 21 comprendente gli appartamenti corpo A e corpo B ed è valido fino al 29 aprile 2026.

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/04/2007 al 26/06/2007 . In forza di SCRITTURA PRIVATA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/04/2007 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2007 al 29/04/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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: Gli immobili oggetto di compravendita sono il subalterno 6, soppresso (appartamento, attualmente facente parte del subalterno 21) e il subalterno 16 (box auto).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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: L'immobile oggetto di compravendita è il subalterno 7, soppresso (appartamento attualmente facente parte del subalterno 21).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI RINUNCIA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili oggetto di compravendita sono il subalterno 21 (appartamento ex sub. 6 e 7), il subalterno 8 e il subalterno 16.

Continuità delle trascrizioni: Si



Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/04/2007 al 26/06/2007 . In forza di SCRITTURA PRIVATA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/04/2007** . 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.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2007 al 29/04/2008 . 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.



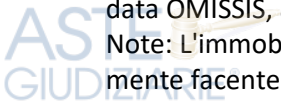
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili oggetto di compravendita sono il subalterno 6, soppresso (appartamento, attualmente facente parte del subalterno 21) e il subalterno 16 (box auto).



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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: L'immobile oggetto di compravendita è il subalterno 7, soppresso (appartamento attualmente facente parte del subalterno 21).



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI RINUNCIA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili oggetto di compravendita sono il subalterno 21 (appartamento ex sub. 6 e 7), il subalterno 8 e il subalterno 16.



Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata



7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZIONE FOSSETO N.132

Numero pratica: 17/66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO ABITAZIONE E LABORATORIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/04/1966 al n. di prot. 17-66

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1967 al n. di prot. 17-67

NOTE: Autorizzazione alla costruzione iniziale dell'intero fabbricato condominiale di cui l'appartamento A del Lotto 1 fa parte.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZIONE FOSSETO N.132

Numero pratica: 9110

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Cila Superbonus

Per lavori: EFFICIENTAMENTO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Presentazione in data 18/11/2022 al n. di prot. 9110

NOTE: Riguarda la riqualificazione energetica Bonus 110 % riguardante l'intero fabbricato condominiale di cui l'appartamento A del lotto 1 fa parte.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZIONE FOSSETO N.132

Numero pratica: 17/66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO ABITAZIONE E LABORATORIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/04/1966 al n. di prot. 17-66

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1967 al n. di prot. 17-67

NOTE: Autorizzazione alla costruzione iniziale dell'intero fabbricato condominiale di cui l'appartamento A del Lotto 1 fa parte.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZIONE FOSSETO N.132

Numero pratica: 9110

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Cila Superbonus

Per lavori: EFFICIENTAMENTO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Presentazione in data 18/11/2022 al n. di prot. 9110

NOTE: Riguarda la riqualificazione energetica Bonus 110 % riguardante l'intero fabbricato condominiale di cui l'appartamento A del lotto 1 fa parte.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZIONE FOSSETO N.132

Numero pratica: 70/90

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: cambio destinazione dell'u.i. da civile abitazione a laboratorio artigianale orafa.

Oggetto: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Dati precedenti relativi ai corpi: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interne dell'alloggio lotto 1 corpo A presenta delle difformità rispetto a quanto autorizzato e a quanto riportato nella planimetria catastale.

Inoltre occorre presentare istanza edilizia per il completamento dei lavori sospesi.

Regolarizzabili mediante: CILA per sanatoria e completamento lavori sospesi.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

CILA IN SANATORIA: € 600,00

DIRITTI COMUNALI E SANZIONE: € 1.100,00

Oneri Totali: **€ 1.700,00**

Note: Si precisa che trattandosi di modeste modifiche interne, la sanzione e la pratica da effettuarsi vanno verificate con il Tecnico Comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Si precisa che le pratiche edilizie sopra riportate sono state reperite tramite accesso agli atti presso l'archivio comunale in data 04-11-2025.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interne dell'alloggio lotto 1 corpo B presenta delle difformità rispetto a quanto autorizzato e a quanto riportato nella planimetria catastale.

Inoltre occorre presentare istanza edilizia per il completamento dei lavori sospesi.

Regolarizzabili mediante: CILA per sanatoria e completamento lavori sospesi.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

CILA IN SANATORIA: € 600,00

DIRITTI COMUNALI E SANZIONE: € 1.100,00

Oneri Totali: **€ 1.700,00**

Note: Si precisa che trattandosi di modeste modifiche interne, la sanzione e la pratica da effettuarsi vanno verificate con il Tecnico Comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Si precisa che le pratiche edilizie sopra riportate sono state reperite tramite accesso agli atti presso l'archivio comunale in data 04-11-2025.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR N. 21-10936 del 09-03-2009
Zona omogenea:	AREE ED EDIFICI DI TIPO B3
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.2 N.T.D.A.
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:	mc 1.00/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	mt. 7.40
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per conformità URBANISTICA si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio autorizzato a destinazione residenziale in zona edificabile B3, che ha mantenuto le destinazioni previste. Si segnala che dal punto di vista EDILIZIO l'edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR N. 21-10936 del 09-03-2009
Zona omogenea:	AREE ED EDIFICI DI TIPO B3
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.2 N.T.D.A.
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:	mc 1.00/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	mt. 7.40
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per conformità URBANISTICA si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio autorizzato a destinazione residenziale in zona edificabile B3, che ha mantenuto le destinazioni previste. Si segnala che dal punto di vista EDILIZIO l'edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata

La palazzina in cui è ubicato l'alloggio corpo A in esame è sita nel territorio del Comune di San Salvatore Monferrato, lungo la strada per la frazione Fosseto, svoltando a destra subito dopo il cimitero comunale. La località dista circa 4 km da Villabella e 8 km da Pomaro. L'immobile, costruito a partire dall'anno 1966 è ubicato in mezzo alla campagna prima di entrare nella frazione stessa, è composto da un piano rialzato e tre piani fuori terra. La corte esterna di pertinenza si presenta recintata a tre lati e libera sulla strada comunale. Adiacente alla palazzina, nella corte al piano terra, troviamo un basso fabbricato destinato a 5 box auto di cui uno costituisce il lotto 3 della presente procedura. Le facciate della palazzina sono intonacate al civile con presenza di cappotto termico installato recentemente a seguito degli interventi di riqualificazione energetica Bonus 110% riportati nelle descrizioni relative. L'accesso alle unità immobiliari ai vari piani avviene tramite vano scala comune privo di ascensore.

Lo stabile risulta costituito in Condominio denominato "Condominio Frazione Fosseto" a partire dal 25/01/2023 e risulta essere gestito da un Amministratore.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- al piano secondo lotto 1 alloggi corpi A e B, lotto 2 alloggio corpo C
- al piano terra lotto 3 box auto corpo D.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento lotto 1 corpo A è posto al piano secondo senza ascensore ed è composto da: ingresso su corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. Presenta riscaldamento autonomo non funzionante, contatore della luce disattivato. L'appartamento risulta in fase di ristrutturazione ma i lavori sono stati interrotti e mai completati. mancano le pavimentazione, gli intonaci sono da ripristinare e le tinteggiature da eseguire, i serramenti esterni sono in PVC bianco con tapparelle motorizzata. Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento sono da completare. Il servizio igienico è privo di rivestimento e dotato solo di un piccolo lavandino e una vasca da bagno. Le camere sono prive di porte interne e la porta di ingresso non è blindata. L'appartamento presenta altezza interna pari a metri 3,00 in assenza di pavimentazione.

Pertanto, viste le condizioni attuali si evidenzia che l'alloggio necessita di opere di completamento e riqualificazione delle finiture e degli impianti al fine di adeguarlo a standard abitativi attuali.

L'immobile è dotato di cappotto termico posato sulle facciate del Condominio nell'anno 2022 a seguito degli interventi di riqualificazione energetica Bonus 110%.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non determinata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'alloggio corpo A presenta impianto elettrico sotto-traccia eseguito parzialmente e da completare. Sono presenti guaine e scatole ma mancano i fili elettrici, le placchette ed i frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nell'alloggio corpo A non esiste un impianto di riscaldamento funzionante, sono presenti soltanto alcuni radiatori in ghisa non collegati.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Per l'u.i. oggetto della presente perizia non sono state reperite le Certificazioni di conformità impiantistiche ex L. 46/90 e L. 10/91. Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/02/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 c.c., gli organi della Procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare di questa categoria è il metro quadrato, calcolato al lordo delle murature in quanto la superficie commerciale che viene venduta è comprensiva delle stesse.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
CUCINA	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
CAMERA 1	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
CAMERA 2	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
BAGNO	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
RIPOSTIGLIO	superf. esterna lorda	2,00	1,00	2,00
DISIMPEGNO	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
BALCONE	superf. esterna lorda	5,00	0,30	1,50
		97,00		93,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata

La palazzina in cui è ubicato l'alloggio corpo B in esame è sita nel territorio del Comune di San Salvatore Monferrato, lungo la strada per la frazione Fosseto, svoltando a destra subito dopo il cimitero comunale. La località dista circa 4 km da Villabella e 8 km da Pomaro. L'immobile, costruito a partire dall'anno 1966 è ubicato in mezzo alla campagna prima di entrare nella frazione stessa, è composto da un piano rialzato e tre piani fuori terra. La corte esterna di pertinenza si presenta recintata a tre lati e libera sulla strada comunale. Adiacente alla palazzina, nella corte al piano terra, troviamo un basso fabbricato destinato a 5 box auto di cui uno costituisce il lotto 3 della presente procedura. Le facciate della palazzina sono intonacate al civile con presenza di cappotto termico installato recentemente a seguito degli interventi di riqualificazione energetica Bonus 110% riportati nelle descrizioni relative. L'accesso alle unità immobiliari ai vari piani avviene tramite vano scala comune privo di ascensore. Lo stabile risulta costituito in Condominio denominato "Condominio Frazione Fosseto" a partire dal 25/01/2023 e risulta essere gestito da un Amministratore. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono le seguenti:
 - al piano secondo lotto 1 alloggi corpi A e B, lotto 2 alloggio corpo C
 - al piano terra lotto 3 box auto corpo D.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento lotto 1 corpo B è posto al piano secondo senza ascensore ed è composto da: ingresso su corridoio, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. Presenta riscaldamento autonomo non funzionante, contatore della luce disattivato. L'appartamento risulta in fase di ristrutturazione ma i lavori sono stati interrotti e mai completati. Mancano le pavimentazioni, gli intonaci sono da ripristinare e le tinteggiature da eseguire, i serramenti esterni sono in PVC bianco con tapparelle motorizzate. Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento sono da completare. Il servizio igienico è privo di rivestimento e dotato solo di un piccolo lavandino e una vasca da bagno. Le camere sono prive di porte interne e la porta di ingresso non è blindata. L'appartamento presenta altezza interna pari a metri 3,00 in assenza di pavimentazione. Pertanto, viste le condizioni attuali si evidenzia che l'alloggio necessita di opere di completamento e riqualificazione delle finiture e degli impianti al fine di adeguarlo a standard abitativi attuali. L'immobile è dotato di cappotto termico posato sulle facciate del Condominio nell'anno 2022 a seguito degli interventi di riqualificazione energetica Bonus 110%.



Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non determinata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'alloggio corpo B presenta impianto elettrico sotto-traccia eseguito parzialmente e da completare. Sono presenti guaine e scatole ma mancano i fili elettrici, le placchette ed i frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nell'alloggio corpo B non esiste un impianto di riscaldamento funzionante, sono presenti soltanto alcuni radiatori in ghisa non collegati.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Per l'u.i. oggetto della presente perizia non sono state reperite le Certificazioni di conformità impiantistiche ex L. 46/90 e L. 10/91. Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/02/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di

conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 c.c., gli organi della Procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare di questa categoria è il metro quadrato, calcolato al lordo delle murature in quanto la superficie commerciale che viene venduta è comprensiva delle stesse.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
CAMERA 1	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
CAMERA 2	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
BAGNO	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
RIPOSTIGLIO	superf. esterna lorda	1,00	1,00	1,00
INGRESSO	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
BALCONE	superf. esterna lorda	5,00	0,30	1,50
		79,00		75,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Salvatore Monferrato reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona suburbana Frazioni Piazzolo, Fosseto e Valdolenga.

Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni.

Per i fabbricati tale parametro viene raggugliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore unitario € 250,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di San Salvatore Monferrato.

8.3 Valutazione corpi:**A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.000,00.

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Salvatore Monferrato reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona suburbana Frazioni Piazzolo, Fosseto e Valdolenga.

Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni.

Per i fabbricati tale parametro viene raggugliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore unitario €. 250,00/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	16,00	€ 250,00	€ 4.000,00
CUCINA	14,00	€ 250,00	€ 3.500,00
CAMERA 1	19,00	€ 250,00	€ 4.750,00
CAMERA 2	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00
BAGNO	7,00	€ 250,00	€ 1.750,00
RIPOSTIGLIO	2,00	€ 250,00	€ 500,00
DISIMPEGNO	16,00	€ 250,00	€ 4.000,00
BALCONE	1,50	€ 250,00	€ 375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.375,00
arrotondamento detrazione del 375.00%			€ 375,00
Valore Finale			€ 23.000,00
Valore corpo			€ 23.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.000,00

B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.500,00.

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Salvatore Monferrato reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona suburbana Frazioni Piazzolo, Fosseto e Valdolenga.

Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni.

Per i fabbricati tale parametro viene raggugliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore unitario €. 250,00/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CUCINA	16,00	€ 250,00	€ 4.000,00
CAMERA 1	19,00	€ 250,00	€ 4.750,00
CAMERA 2	17,00	€ 250,00	€ 4.250,00
BAGNO	7,00	€ 250,00	€ 1.750,00
RIPOSTIGLIO	1,00	€ 250,00	€ 250,00
INGRESSO	14,00	€ 250,00	€ 3.500,00
BALCONE	1,50	€ 250,00	€ 375,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
arrotondamento detrazione del 375.00%

€ 18.875,00
€ 375,00

Valore Finale**€ 18.500,00**

Valore corpo

€ 18.500,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 18.500,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 18.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - APPARTAMENTO identificato con la lettera A nella tavola tecnica allegata	Abitazione di tipo civile [A2]	93,50	€ 23.000,00	€ 23.000,00
B - APPARTAMENTO identificato con la lettera B nella tavola tecnica allegata	Abitazione di tipo civile [A2]	75,50	€ 18.500,00	€ 18.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 8.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 28.800,00**Lotto: 002 - Appartamento corpo C**

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

Data di presentazione: 30-06-2025

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma Notaio Frediani Viviana di Alba (CN)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: FRAZIONE FOSSETO N.132

Note: Unità immobiliare censita catastalmente nel Comune di San Salvatore Monferrato, foglio 10, particella 438, subalterno 8, Frazione Fosseto n.132, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq. 100,00, rendita € 495,80.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS – 00186 Roma (RM) – c.f. : OMISSIS – OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata ad ALESSANDRIA il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 (da volturare a favore di OMISSIS), foglio 10, particella 438, subalterno 8, scheda catastale PRESENTE, indirizzo FRAZIONE FOSSETO N.132, piano 2, comune SAN SALVATORE MONFERRATO, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 100,00, rendita € 495,80 EURO

Derivante da: mappale 350 subalterno 8, VARIAZIONE del 26/06/2007 protocollo n.

AL02478958, in atti dal 26/06/2007, causale VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24046.9/2007).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esistono tabelle millesimali relative alle parti comuni.

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 452, mappale 341, mappale 363 e strada provinciale per Villabella.

Note: Si precisa che l'immobile catastalmente è in carico alla signora OMISSIS, in quanto non è stata eseguita voltura dell'atto di rinuncia a rogito Dott. Notaio IVALDI Aldo di cui al rep.

n.52899 racc. n.15152 registrato ad Alessandria il 20.05.2016 al n.5484 serie 1T e trascritto ad Alessandria il 23.05.2016 R.G. 3162 R.P. 2253 in cui i beni vengono trasferiti al OMISSIS.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

San Salvatore Monferrato si trova sulle colline che separano Casale Monferrato da Alessandria, che si trova a circa 10 Km. Il paese ha circa 1.200 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da occupanti, non abitabile in quanto in fase di ristrutturazione e privo di utenza elettrica attiva. Non risultano contratti di locazione registrati in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

RINUNCIA ABDICATIVA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINUNCIA ABDICATIVA; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 23/05/2016 ai nn. OMISSIS; Gli immobili indicati nella nota di trascrizione sono il foglio 10 particella 438 subalterno 21 (appartamento ex. sub. 6 e 7, indicati in trascrizione come lotto A e lotto B), il foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), il foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto), il foglio 10 particella 438 subalterno 17 (box auto) che non è oggetto di pignoramento e il foglio 10 particella 438 subalterno 18 (box auto) che non è oggetto di pignoramento. Si precisa che di tale rinuncia non è stata eseguita la relativa voltura catastale ed attualmente tutti i beni sono ancora in carico alla signora OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 24/07/2017 ai nn. OMISSIS; Nella nota di trascrizione alla sezione B sono indicati i seguenti immobili: foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), foglio 10 particella 438 subalterno 7 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso, foglio 10 particella 438 subalterno 6 parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto). Nella sezione D si precisa che a seguito di variazione catastale indicata nei punti precedenti i subalterni 6 e 7 sono stati soppressi ed è stato costituito un nuovo subalterno 21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 24/10/2019 ai nn. OMISSIS; Nella nota di trascrizione alla sezione B sono indicati i seguenti immobili: foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), foglio 10 particella 438 subalterno 7 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso, foglio 10 particella 438 subalterno 6 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/05/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento riguardante gli immobili individuati nel fg. 10 mapp. 438 sub. 8-16-21 (ex sub. 6 e 7).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 13/01/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 05/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: Riguarda l'immobile individuato al foglio 10, mapp. 438, sub. 8.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ancora determinate.

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: Il Condominio è stato costituito il 25/01/2023 ma ad oggi non vi sono ancora bilanci approvati con suddivisione di spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non sono presenti tabelle millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è sprovvisto di ascensore e per raggiungere i piani c'è il vano scala a doppia rampa.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUN VINCOLO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON PRESENTE

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/04/2007 al 26/06/2007 . In forza di SCRITTURA PRIVATA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/04/2007** . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2007 al 29/04/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI RINUNCIA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili oggetto di compravendita sono il subalterno 21 (appartamento ex sub. 6 e 7), il subalterno 8 e il subalterno 16.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 17/66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO ABITAZIONE E LABORATORIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/04/1966 al n. di prot. 17-66

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1967 al n. di prot. 17-67

NOTE: Autorizzazione alla costruzione iniziale dell'intero fabbricato condominiale di cui l'appartamento A del Lotto 1 fa parte.

Numero pratica: 9110

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Cila Superbonus

Per lavori: EFFICIENTAMENTO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Presentazione in data 18/11/2022 al n. di prot. 9110

NOTE: Riguarda la riqualificazione energetica Bonus 110 % riguardante l'intero fabbricato condominiale di cui l'appartamento A del lotto 1 fa parte.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La configurazione dell'alloggio sub. 8 riportata nella planimetria approvata con la Concessione 17/66 risulta parzialmente differente rispetto alla distribuzione attuale. Nel dettaglio il locale cucina, il tinello e parte dell'ingresso erano ricomprese nella consistenza dell'alloggio limitrofo ex sub. 7 ora sub. 21. La planimetria catastale del 17/07/1967 invece riporta la situazione corretta.

Regolarizzabili mediante: CILA per sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

CILA IN SANATORIA: € 600,00

DIRITTI COMUNALI E SANZIONE : € 1.100,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Si precisa che le pratiche edilizie sopra riportate sono state reperite tramite accesso agli atti presso l'archivio comunale in data 04-11-2025.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR N. 21-10936 del 09-03-2009
Zona omogenea:	AREE ED EDIFICI DI TIPO B3
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.2 N.T.D.A.
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:	mc 1.00/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	mt. 7.40
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per conformità URBANISTICA si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio autorizzato a destinazione residenziale in zona edificabile B3, che ha mantenuto le destinazioni previste. Si segnala che dal punto di vista EDILIZIO l'edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **C - APPARTAMENTO** identificato con la lettera **C** nella tavola tecnica allegata

La palazzina in cui è ubicato l'alloggio corpo C in esame è sita nel territorio del Comune di San Salvatore Monferrato, lungo la strada per la frazione Fosseto, svoltando a destra subito dopo il cimitero comunale. La località dista circa 4 km da Villabella e 8 km da Pomaro. L'immobile, costruito a partire dall'anno 1966 è ubicato in mezzo alla campagna prima di entrare nella frazione stessa, è composto da un piano rialzato e

tre piani fuori terra. La corte esterna di pertinenza si presenta recintata a tre lati e libera sulla strada comunale. Adiacente alla palazzina, nella corte al piano terra, troviamo un basso fabbricato destinato a 5 box auto di cui uno costituisce il lotto 3 della presente procedura. Le facciate della palazzina sono intonacate al civile con presenza di cappotto termico installato recentemente a seguito degli interventi di riqualificazione energetica Bonus 110% riportati nelle descrizioni relative. L'accesso alle unità immobiliari ai vari piani avviene tramite vano scala comune privo di ascensore.

Lo stabile risulta costituito in Condominio denominato "Condominio Frazione Fosseto" a partire dal 25/01/2023 e risulta essere gestito da un Amministratore.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- al piano secondo lotto 1 alloggi corpi A e B, lotto 2 alloggio corpo C
- al piano terra lotto 3 box auto corpo D.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: C; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento corpo C è posto al piano secondo senza ascensore ed è composto da: ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi. Presenta riscaldamento autonomo non funzionante privo di caldaia, contatore della luce disattivato. Sono presenti gli impianti elettrico ed idraulico. L'appartamento presenta pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato con vetri, serramenti esterni in PVC bianco con tapparelle motorizzate. Il servizio igienico è dotato di rivestimenti ceramici e di sanitari. La porta di ingresso non è blindata. L'appartamento presenta altezza interna pari a metri 2,95. L'immobile è dotato di cappotto termico posato sulle facciate del Condominio nell'anno 2022 a seguito degli interventi di riqualificazione energetica Bonus 110%.

Nel complesso l'alloggio C si presenta in migliori condizioni rispetto agli altri due oggetto di esecuzione, frutto di lavori eseguiti in epoca più recente, risulta comunque non abitato da anni e necessita pertanto di opere di riqualificazione delle finiture e degli impianti al fine di adeguarlo a standard abitativi attuali.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non determinata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'alloggio corpo C presenta impianto elettrico sotto-traccia eseguito come predisposizione ma non del

	tutto ultimato in quanto ancora sprovvisto di pulsantiera in alcuni vani. La predisposizione delle tapparelle elettriche è stata ultimata, ma mancando il contatore non è stato possibile verificarne il funzionamento.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nell'alloggio corpo C esiste un impianto di riscaldamento funzionante, sono presenti dei radiatori in ghisa ed esternamente è presente una caldaia che però attualmente non è funzionante.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Per l'u.i. oggetto della presente perizia non sono state reperite le Certificazioni di conformità impiantistiche ex L. 46/90 e L. 10/91. Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/02/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 c.c., gli organi della Procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare di questa categoria è il metro quadrato, calcolato al lordo delle murature in quanto la superficie commerciale che viene venduta è comprensiva delle stesse.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
CUCINA	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
CAMERA 1	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
CAMERA 2	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
BAGNO	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
RIPOSTIGLIO	superf. esterna lorda	1,00	1,00	1,00
INGRESSO	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
BALCONE	superf. esterna lorda	5,00	0,30	1,50
BALCONE	superf. esterna lorda	5,00	0,30	1,50
CAMERA 3	superf. esterna lorda	17,00	1,00	17,00
		115,00		108,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Salvatore Monferrato reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona suburbana Frazioni Piazzolo, Fosseto e Valdolenga.

Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni.

Per i fabbricati tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore unitario € 300,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di San Salvatore Monferrato.

8.3 Valutazione corpi:

C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.000,00.

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Salvatore Monferrato reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona suburbana Frazioni Piazzolo, Fosseto e Valdolenga.

Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni.

Per i fabbricati tale parametro viene raggugliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore unitario €. 300,00/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SOGGIORNO	18,00	€ 300,00	€ 5.400,00
CUCINA	10,00	€ 300,00	€ 3.000,00
CAMERA 1	16,00	€ 300,00	€ 4.800,00
CAMERA 2	19,00	€ 300,00	€ 5.700,00
BAGNO	7,00	€ 300,00	€ 2.100,00
RIPOSTIGLIO	1,00	€ 300,00	€ 300,00
INGRESSO	17,00	€ 300,00	€ 5.100,00
BALCONE	1,50	€ 300,00	€ 450,00
BALCONE	1,50	€ 300,00	€ 450,00
CAMERA 3	17,00	€ 300,00	€ 5.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione del 400.00%

€ 32.400,00

€ 400,00

Valore Finale

€ 32.000,00

Valore corpo

€ 32.000,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 32.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 32.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - APPARTAMENTO identificato con la lettera C nella tavola tecnica allegata	Abitazione di tipo civile [A2]	108,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 6.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.900,00

Lotto: 003 - Box auto corpo D

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

Data di presentazione: 30-06-2025

Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma Notaio Frediani Viviana di Alba (CN)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: FRAZIONE FOSSETO N.132

Note: Unità immobiliare censita catastalmente nel Comune di San Salvatore Monferrato, foglio 10, particella 438, subalterno 16, Frazione Fosseto n.132, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie mq. 19,00, rendita € 47,10.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS – 00186 Roma (RM) – c.f. : OMISSIS – OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata ad ALESSANDRIA il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà per 1/1 (da volturare a favore di OMISSIS), foglio 10, particella 438, subalterno 16, scheda catastale NON PRESENTE, indirizzo FRAZIONE FOSSETO N.132, piano T, comune SAN SALVATORE MONFERRATO, categoria C/6, classe 3, superficie 19,00, rendita € 47,10 EURO

Derivante da: variazione modifica identificativo del 26/06/2007 pratica n. AL0278958 in atti dal 26/06/2007 in cui l'originario sub. 2 veniva soppresso e costituito l'attuale sub. 16.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esistono tabelle millesimali relative alle parti comuni.

Confini: da NORD ed in senso orario altro box, mappale 341, altro box e corte mappale 438.

Note: Si precisa che l'immobile catastalmente è in carico alla signora OMISSIS, in quanto non è stata eseguita voltura dell'atto di rinuncia a rogito Dott. Notaio IVALDI Aldo di cui al rep. n.52899 racc. n.15152 registrato ad Alessandria il 20.05.2016 al n.5484 serie 1T e trascritto ad Alessandria il 23.05.2016 R.G. 3162 R.P. 2253 in cui i beni vengono trasferiti al OMISSIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale NON PRESENTE.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale DOCFA per presentazione planimetria mancante.

Descrizione delle opere da sanare: Occorre presentare la planimetria in quanto non presente.

pratica DOCFA per presentazione planimetria mancante.: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

San Salvatore Monferrato si trova sulle colline che separano Casale Monferrato da Alessandria, che si trova a circa 10 Km. Il paese ha circa 1.200 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e privo di impianti. Sono presente infiltrazioni di acqua piovana, la copertura è stata divelta da una tromba d'aria verificatasi nel 2023 e la basculante risulta danneggiata. Non vi sono contratti di locazione registrati in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 62.000,00; Importo capitale: € 31.000,00; Note: Nella nota di iscrizione è indicato foglio 10 particella 438 subalterno 6 (appartamento facente parte dell'attuale subalterno 21) attualmente SOPPRESSO e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (garage).

- Trascrizione pregiudizievole:

RINUNCIA ABDICATIVA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINUNCIA ABDICATIVA; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 23/05/2016 ai nn. OMISSIS; Gli immobili indicati nella nota di trascrizione sono il foglio 10 particella 438 subalterno 21 (appartamento ex. sub. 6 e 7, indicati in perizia come lotto A e lotto B), il foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), il foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto), il foglio 10 particella 438 subalterno 17 (box auto) che non è oggetto di pignoramento e il foglio 10 particella 438 subalterno 18 (box auto) che non è oggetto di pignoramento. Si precisa che di tale rinuncia non è stata eseguita la relativa voltura catastale ed attualmente tutti i beni sono ancora in carico alla signora OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 24/07/2017 ai nn. OMISSIS; Nella nota di trascrizione alla sezione B sono indicati i seguenti immobili: foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), foglio 10 particella 438 subalterno 7 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso, foglio 10 particella 438 subalterno 6 parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto). Nella sezione D si precisa che a seguito di variazione catastale indicata nei punti precedenti i subalterni 6 e 7 sono stati soppressi ed è stato costituito un nuovo subalterno 21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 24/10/2019 ai nn. OMISSIS; Nella nota di trascrizione alla sezione B sono indicati i seguenti immobili: foglio 10 particella 438 subalterno 8 (appartamento), foglio 10 particella 438 subalterno 7 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso, foglio 10 particella 438 subalterno 6 (parte di appartamento dell'attuale subalterno 21) che è stato soppresso e foglio 10 particella 438 subalterno 16 (box auto).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/05/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento riguardante gli immobili individuati nel fg. 10 mapp. 438 sub. 8-16-21 (ex sub. 6 e 7).

Dati precedenti relativi ai corpi: D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ancora determinate.

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: Il Condominio è stato costituito il 25/01/2023 ma ad oggi non vi sono ancora bilanci approvati con suddivisione di spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non sono presenti tabelle millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - La quota del box è allo stesso livello del terreno circostante, non vi sono gradini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUN VINCOLO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: CERTIFICAZIONE NON RICHIESTA DALLA NORMATIVA

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNA



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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/04/2007 al 26/06/2007 . In forza di SCRITTURA PRIVATA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/04/2007 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2007 al 29/04/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . 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: Gli immobili oggetto di compravendita sono il subalterno 6, soppresso (appartamento, attualmente facente parte del subalterno 21) e il subalterno 16 (box auto).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI RINUNCIA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili oggetto di compravendita sono il subalterno 21 (appartamento ex sub. 6 e 7), il subalterno 8 e il subalterno 16.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 17/66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE BOX A COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/01/1968 al n. di prot. 17/66

NOTE: Autorizzazione alla costruzione iniziale del basso fabbricato adibito a box di cui il box D del Lotto 4 fa parte.



7.1 Conformità edilizia:**Garage o autorimessa [G]**

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: l'immobile risulta costruito in conformità alla Concessione edilizia n. 17/66 senza subire variazioni successive.

Note generali sulla conformità: Si precisa che le pratiche edilizie sopra riportate sono state reperite tramite accesso agli atti presso l'archivio comunale in data 04-11-2025.

7.2 Conformità urbanistica:**Garage o autorimessa [G]**

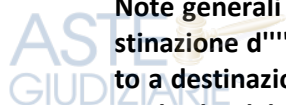
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR N. 21-10936 del 09-03-2009
Zona omogenea:	AREE ED EDIFICI DI TIPO B3
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.2 N.T.D.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc 1.00/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	mt. 7.40
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per conformità URBANISTICA si intende la coerenza tra l'attuale destinazione d'uso del fabbricato e le previsioni del Piano Regolatore. Si tratta di un edificio autorizzato a destinazione residenziale in zona edificabile B3, che ha mantenuto le destinazioni previste. Si segnala che dal punto di vista EDILIZIO l'edificio presenta invece alcuni profili di irregolarità, così come meglio dettagliati nella sezione successiva.





Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **D - BOX AUTO** identificato con la lettera **D** nella tavola tecnica allegata

il box auto in oggetto Lotto 3 corpo D è ubicato all'interno di un basso fabbricato comprendente altri 4 box, adiacente alla palazzina, nella corte al piano terra, è sito nel territorio del Comune di San Salvatore Monferato, lungo la strada per la frazione Fosseto, svoltando a destra subito dopo il cimitero comunale. La località dista circa 4 km da Villabella e 8 km da Pomaro. L'immobile è stato costruito nel 1966.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero basso fabbricato contenente il box corpo D sub. 16 si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. All'interno dello stesso box auto mancano le pavimentazioni, gli intonaci sono da ripristinare e la basculante risulta danneggiata, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana, la copertura, contenente amianto, è stata divelta da una tromba d'aria verificatasi nel 2023 e necessita pertanto di un rifacimento completo.



Impianti:

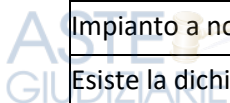
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Per l'u.i. oggetto della presente perizia non sono state reperite le Certificazioni di conformità impiantistiche ex L. 46/90 e L. 10/91. Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/02/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 c.c., gli organi della Procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare di questa categoria è il metro quadrato, calcolato al lordo delle murature in quanto la superficie commerciale che viene venduta è comprensiva delle stesse.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Salvatore Monferrato reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona suburbana Frazioni Piazzolo, Fosseto e Valdolenga.

Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni.

Per i fabbricati tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore unitario €. 200,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di San Salvatore Monferrato.

8.3 Valutazione corpi:**D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.500,00.

Nel determinare il valore del fabbricato si è adottato il criterio di stima "per comparazione diretta" che si basa sul principio che lega in una determinata zona il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro, con altri ad essi comparabili, sulla base delle più recenti compravendite. Tali indicazioni sono state poi raffrontate con i valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari di San Salvatore Monferrato reperibile sul sito dell'Agenzia Delle Entrate zona suburbana Frazioni Piazzolo, Fosseto e Valdolenga.

Nei conteggi il parametro tecnico utilizzato dallo scrivente è il metro quadro, giusta caratteristica per valutare il bene in oggetto e comunemente usato nelle transazioni.

Per i fabbricati tale parametro viene ragguagliato ad una superficie virtuale omogenea, applicando opportuni coefficienti correttivi alle pertinenze ed agli accessori. Nel caso in esame a seguito delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione della posizione, dello stato dei beni, dell'attuale contrazione del mercato immobiliare, visto il grado di finitura e conservazione si assume quale valore unitario €. 200,00/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTO	18,00	€ 200,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione del 100.00%			€ 3.600,00 € 100,00
Valore Finale			€ 3.500,00
Valore corpo			€ 3.500,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D - BOX AUTO identificato con la lettera D nella tavola tecnica allegata	Garage o autorimessa [G]	18,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.400,00
-----------------------------------------------------------------------------------	------------

RIEPILOGO GENERALE:**Lotto: 001 - Appartamenti corpi A e B**

fg. 10, mapp. 438, sub. 21

Valore complessivo intero: €. 28.800,00**Lotto: 002 - Appartamento corpo C**

fg. 10, mapp. 438, sub. 8

Valore complessivo intero: €. 23.900,00**Lotto: 003 - Box auto corpo D**

fg. 10, mapp. 438, sub. 16

Valore complessivo intero: €. 2.400,00

Nota: costo per effettuare la voltura catastale dell'intestazione a favore del Demanio dello Stato €. 200,00

Allegati

- All. 1. Documentazione Catastale;
- All. 2. Documentazione urbanistica-edilizia;
- All. 3. Documentazione ipotecaria;
- All. 4. Documentazione fotografica;
- All. 5. Tavola tecnica.

Data generazione:
11-02-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Fausto Scaiola