



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **157/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Paolo Piccini
Codice fiscale: PCCPLA73B26A182B
Studio in: via piacentini rivera 26 - alessandria
Fax: 3495886873
Email: paolo-piccini@libero.it
Pec: paolo.piccini@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE® SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20) - Casalbagliano - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: SUB.1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 87, particella 817, subalterno 1, indirizzo VIA VECCHIA DEI BAGLIANI DI CASALBAGLIANO n. 20, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 142, rendita € € 635,24

Corpo: SUB.2

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 87, particella 817, subalterno 2, indirizzo VIA VECCHIA DEI BAGLIANI DI CASALBAGLIANO n. 20, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 59 mq, superficie 65, rendita € € 106,60

2. Stato di possesso

Bene: via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20) - Casalbagliano - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: SUB.1

Occupato da OMISSIS

Corpo: SUB.2

Occupato da OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20) - Casalbagliano - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

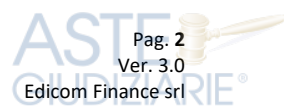
Corpo: SUB.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: SUB.2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20) - Casalbagliano -
Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: SUB.1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20) - Casalbagliano -
Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: SUB.1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: SUB.2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20) - Casalbagliano
- Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: SUB.1

Misure Penali: NO

Corpo: SUB.2

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20) -
Casalbagliano - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Corpo: SUB.1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: SUB.2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20) -
Casalbagliano - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 151.688,00



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Casalbagliano**

via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB.1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalbagliano, via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Note: con subalterno 3 bene comune non censibile

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 87, particella 817, subalterno 1, indirizzo VIA VECCHIA DEI BAGLIANI DI CASALBAGLIANO n. 20, piano T-1, comune Alessandria, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 142, rendita € € 635,24

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2015 Pratica n.AL0081162 in atti dal 23/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30269.1/2015) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2008 Pratica n.AL0225802 in atti dal 31/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12343.1/2008) VARIAZIONE del 26/02/2008 Pratica n. AL0057734 in atti dal 26/02/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2075.1/2008) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. AL0027829 in atti dal 16/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4556.1/2006), prima di tale data immobile identificato al Fg.87 Particella 780 categoria C/2. COSTITUZIONE del 09/01/2006 Pratica n. AL0002305 in atti dal 09/01/2006 COSTITUZIONE (n. 65.1/2006)

Confini: Mappali 375, 816, 313 et 818, tutti del foglio 87.-

Note: subalterno 3 bene comune non censibile individuante le porzioni di cortile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni ai piani primo e secondo sottotetto.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: In piano 1°: presente tramezza di parziale divisione tra cucina e soggiorno, presente parziale divisorio nel soggiorno, non esistente tramezzatura che

separa locale ripostiglio dalla camera adiacente. In piano 2° sottotetto: presenti tramezze divisorie a costituire n.2 vani, 1 bagno e locale caldaia.

docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: si segnala inoltre la presenza nell'estratto di mappa per quanto riguarda la particella 817 di una piccola appendice sul lato sud a confine della particella 816 che non trova riscontro nella planimetria catastale, nè allo stato di fatto visionato. Trattasi verosimilmente di errore nella digitalizzazione mappe.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: SUB.2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casalbagliano, via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Note: con subalterno 3 bene comune non censibile

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/2 OMISSIS Proprieta' 1/2, foglio 87, particella 817, subalterno 2, indirizzo VIA VECCHIA DEI BAGLIANI DI CASALBAGLIANO n. 20, piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 4, consistenza 59 mq, superficie 65, rendita € € 106,60

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2015 Pratica n.AL0081162 in atti dal 23/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30269.1/2015) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2008 Pratica n.AL0225802 in atti dal 31/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12343.1/2008) VARIAZIONE del 26/02/2008 Pratica n. AL0057734 in atti dal 26/02/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2075.1/2008) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. AL0027829 in atti dal 16/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4556.1/2006), prima di tale data immobile identificato al Fg.87 Particella 780 categoria C/2. COSTITUZIONE del 09/01/2006 Pratica n. AL0002305 in atti dal 09/01/2006 COSTITUZIONE (n. 65.1/2006)

Confini: Mappali 375, 816, 313 et 818, tutti del foglio 87.-

Note: subalterno 3 bene comune non censibile individuante le porzioni di cortile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: in piano terreno: presente tramezza divisoria a costituire locale lavanderia.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: si segnala inoltre la presenza nell'estratto di mappa per quanto riguarda la particella 817 di una piccola appendice sul lato sud a confine della particella 816 che non trova riscontro nella

planimetria catastale, nè allo stato di fatto visionato. Trattasi verosimilmente di errore nella digitalizzazione mappe.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB.1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Occupato da OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: SUB.2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Occupato da OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 22/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 350.000; Importo capitale: € 175.000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/06/2025 ai nn. OMISSIS; Al 22/10/2025 non si rilevano ulteriori trascrizioni/iscrizioni contro.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1 e SUB.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Identificativo corpo: SUB.1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Con riferimento al rogito di acquisto del Notaio Giuseppe Mussa di Alessandria ed all'allegato C inserito nel fascicolo telematico quale rappresentazione grafica della servitù passiva presente si precisa: "...l'accesso alle villette avviene tramite strada sulla quale vige il divieto di sosta e di fermata con ogni tipo di mezzo, posizionata in parte sul cortile della villetta in oggetto... Detta strada risulta gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché di attraversamento di tubazioni interrate nel sottosuolo per adduzione gas, acqua bianche e nere, energia elettrica..."

Identificativo corpo: SUB.2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Con riferimento al rogito di acquisto del Notaio Giuseppe Mussa di Alessandria ed all'allegato C inserito nel fascicolo telematico quale rappresentazione grafica della servitù passiva presente si precisa: "...l'accesso alle villette avviene tramite strada sulla quale vige il divieto di sosta e di fermata con ogni tipo di mezzo, posizionata in parte sul cortile della villetta in oggetto... Detta strada risulta gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché di attraversamento di tubazioni interrate nel sottosuolo per adduzione gas, acqua bianche e nere, energia elettrica..."

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/12/1990 al 14/06/2006 . 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: Acquista i 3/8 dalla sorella OMISSIS .

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/06/2006 al 20/10/2008 . 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 20/10/2008 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.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1 e SUB.2

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 22/06/1989** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in morte di OMISSIS, titolare della quota di 3/6 ereditati rispettivamente dalla moglie e dalle 2 figlie per 1/6 ciascuna.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 24/12/1990** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di OMISSIS da cui Castellano Paolo e OMISSIS ereditano 2/6 ciascuna.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1 e SUB.2**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalbagliano, via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: demolizione porticato

Rilascio in data 20/07/2006 al n. di prot. 391

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalbagliano, via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione tre villette a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot. 772

Abitabilità/agibilità in data 29/07/2008 al n. di prot. 169

NOTE: e successiva variante con D.l.A. del 28/02/2008 prat.D83114. Lavori iniziati 19/02/2007 ed ultimati 26/06/2008. Certificato di Agibilità allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casalbagliano, via Filippo Tommaso Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: demolizione porticato

Rilascio in data 20/07/2006 al n. di prot. 391

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casalbagliano, via Filippo Tommaso

Marinetti cc.nn.25-27 (già via Vecchia dei Bagliani 20)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione tre villette a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot. 772

Abitabilità/agibilità in data 29/07/2008 al n. di prot. 169

NOTE: e successiva variante con D.I.A. del 28/02/2008 prat.D83114. Lavori iniziati 19/02/2007 ed ultimati 26/06/2008. Certificato di Agibilità allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.2**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa destinazione dei locali nel piano secondo mansardato, diversa tramezzatura nel piano primo.

Regolarizzabili mediante: SCIA o P.d.C. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: In piano 1°: presente tramezza di parziale divisione tra cucina e soggiorno, presente parziale divisorio nel soggiorno, non esistente tramezzatura che separa locale ripostiglio dalla camera adiacente. In piano 2° sottotetto: presenti tramezze divisorie a costituire n.2 vani, 1 bagno e locale caldaia.

SCIA o PDC in sanatoria: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: in assenza dei progetti originari l'importo degli oneri di regolarizzazione e le modalità potrebbero variare sensibilmente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'impossibilità di prendere visione dei progetti di costruzione originari non rinvenibili presso archivio del Comune di Alessandria impedisce di esprimere un giudizio compiuto, trattasi di unico progetto comprendente n.3 villette di cui solo 1 oggetto di pignoramento. Nell'atto di acquisto il piano secondo sottotetto viene definito quale locale di sgombero a differenza di quanto visionato con un servizio igienico e due vani con finiture civili e riscaldamento per i quali non risulta presentato alcun progetto a nome degli eseguiti, come da mail del nucleo Archivio del Comune di Alessandria.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: varianti nella tramezzatura interna

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione tramezza nel locale rimessa con realizzazione locale lavanderia.

CILA sanatoria: € 1.032,00

Oneri Totali: **€ 1.032,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'impossibilità di prendere visione dei progetti di costruzione originari non rinvenibili presso archivio del Comune di Alessandria impedisce di esprimere un giudizio compiuto, trattasi di unico progetto comprendente n.3 villette di cui solo 1 oggetto di pignoramento. Nell'atto di acquisto nel piano terreno non viene descritto un locale lavanderia per il quale non risulta presentato alcun progetto a nome degli eseguiti, come da mail del nucleo Archivio del Comune di Alessandria.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.2



7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | area dei sobborghi di 2a classe |
| Norme tecniche di attuazione: | art.37 N.t.A. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | indice di fabbricabilità fondiaria If, 1,2 mc./mq. |
| Rapporto di copertura: | rapporto massimo di copertura 45% |
| Altezza massima ammessa: | altezza massima degli edifici ml.10,50 |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'impossibilità di prendere visione dei progetti di costruzione originari non rinvenibili presso archivio del Comune di Alessandria impedisce di esprimere un giudizio compiuto, trattasi di unico progetto comprendente n.3 villette di cui solo una oggetto di pignoramento. Si allegano mail del nucleo archivio del Comune di Alessandria.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n.36 07/02/2000 rettificata con Deliberazione della G.R. n.13 del 13/04/2000 |
| Zona omogenea: | area dei sobborghi di 2a classe |
| Norme tecniche di attuazione: | art.37 N.t.A. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | indice di fabbricabilità fondiaria If, 1,2 mc./mq. |
| Rapporto di copertura: | rapporto massimo di copertura 45% |
| Altezza massima ammessa: | altezza massima degli edifici ml.10,50 |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'impossibilità di prendere visione dei progetti di costruzione originari non rinvenibili presso archivio del Comune di Alessandria impedisce di esprimere un giudizio compiuto, trattasi di unico progetto comprendente n.3 villette di cui solo una oggetto di pignoramento. Si allegano mail del nucleo archivio del Comune di Alessandria.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.2



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB.1**

Villetta a schiera libera su 2 lati opposti ed elevata 3 piani fuori terra. In piano terreno: ingresso (comunicante con rimessa sub.2) e vano scala di accesso all'abitazione del piano primo, porticato lato strada e due porzioni di cortile scoperto su retro non carrabile e lato strada con ingresso carraio ed in parte gravato da servitù di passaggio riportata su atto di acquisto. In piano primo: disimpegno, soggiorno, cucina (con piccole porzioni di tramezze divisorie non riportate su plan catastale), bagno con antibagno, 2 camere e 2 balconi scoperti. In piano secondo sottotetto: centrale termica, bagno con vasca idromassaggio e n.2 vani uso studio con armadiature su misura nella parte bassa della falda. Questo piano acquistato al rustico risulta attualmente rifinito al civile con tramezze divisorie in cartongesso, pavimentazione con parquet laminato, serramenti in pvc con vetrocamera e persiane in alluminio oltre a velux in falda. Travi in legno a vista ed impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio presenti come nel resto dell'abitazione ad esclusione della rimessa in piano terreno. Nel solo piano sottotetto è presente impianto di climatizzazione. Al piano primo la pavimentazione è in gres ceramico formato 40x40 cm salvo il bagno che presenta formato inferiore utilizzato anche come rivestimento, le pareti interne della zona soggiorno risultano decorate con stucchi e fasce marcapiano. Il vano scala tra piano terreno e primo è in cemento armato con rivestimento in granito, tra piano primo e sottotetto la scala è in legno, comunque di agevole utilizzo. L'accesso avviene da breve tratto di strada privata dipartentesi dalla via Marinetti con servitù di passaggio reciproche ben definite nell'atto di acquisto, di cui si allega disegno esemplificativo citato. Le due piccole porzioni di cortile sono pavimentate in pietra, facciata con intonaco tintecciato. E' pavimentata anche la zona rimessa/lavanderia ma non dotata di radiatori.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **351,00**

E' posto al piano: T-1°-2° sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: post 2006 per il piano sottotetto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25 carraio - 27 pedonale; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,50 al p.t. m 2,70 al p.1° H. max m 3,00 al p.2° H min < m 1,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: non si evidenziano particolari tracce di umidità o fessurazioni nel fabbricato che risulta stabilmente abitato da circa 20 anni. Sono presenti allacciamenti luce, acqua gas e fognario.



Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

| | |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2008 |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia autonoma a metano |
| Stato impianto | attiva |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2008 |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|-----------------------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Note | nel solo piano secondo sottotetto |

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla superficie catastale, verificata sul posto con misure a campione.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione piano 1° | superf. esterna lorda | 92,00 | 1,00 | 92,00 |
| ingresso abitazione p.t. | superf. esterna lorda | 9,00 | 1,00 | 9,00 |
| Portico p.t. | superf. esterna lorda | 14,00 | 0,25 | 3,50 |
| rimessa p.t. | superf. esterna | 64,00 | 0,35 | 22,40 |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 157 / 2025

| | lorda | | | |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|---------------|
| balconi p.1° | superf. esterna lorda | 5,00 | 0,30 | 1,50 |
| sottotetto p.2° | superf. esterna lorda | 87,00 | 0,40 | 34,80 |
| Cortile | superf. esterna lorda | 80,00 | 0,05 | 4,00 |
| | | 351,00 | | 167,20 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: Casalbagliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto SUB.2

Autorimessa plurima con basculante motorizzato e locale lavanderia (tramezza divisoria non riportata su plan. catastale) dotata di accesso carraio sulla facciata principale e con porta sul cortile nel retro. L'autorimessa risulta collegata con porta interna all'ingresso della parte abitativa (sub.1), risulta piastrellata nella pavimentazione ma non dotata di radiatori.

1. Quota e tipologia del diritto**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25 carraio - 27 pedonale; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,50 al p.t.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: non si evidenziano particolari tracce di umidità o fessurazioni nel fabbricato che risulta stabilmente abitato da circa 20 anni. Sono presenti allacciamenti luce, acqua gas e fognario.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2008 |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

con riferimento alla superficie catastale, verificata sul posto con misure a campione.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| rimessa | superf. esterna lorda | 65,00 | 1,00 | 65,00 |
| | | 65,00 | | 65,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: Casalbagliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria; Ufficio tecnico di Alessandria; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2024..

8.3 Valutazione corpi:**SUB.1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.200,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione piano 1° | 92,00 | € 1.000,00 | € 92.000,00 |
| ingresso abitazione p.t. | 9,00 | € 1.000,00 | € 9.000,00 |
| Portico p.t. | 3,50 | € 1.000,00 | € 3.500,00 |
| rimessa p.t. | 22,40 | € 1.000,00 | € 22.400,00 |
| balconi p.1° | 1,50 | € 1.000,00 | € 1.500,00 |
| sottotetto p.2° | 34,80 | € 1.000,00 | € 34.800,00 |
| Cortile | 4,00 | € 1.000,00 | € 4.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 167.200,00 |
| Valore Finale | | | € 167.200,00 |
| Valore corpo | | | € 167.200,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 167.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 167.200,00 |

SUB.2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| rimessa | 65,00 | € 400,00 | € 26.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 26.000,00 |
| Valore Finale | | | € 26.000,00 |

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 157 / 2025

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 26.000,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 26.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 26.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| SUB.1 | Abitazione di tipo civile [A2] | 167,20 | € 167.200,00 | € 167.200,00 |
| SUB.2 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 65,00 | € 26.000,00 | € 26.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) | € 28.980,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 12.532,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 151.688,00 |
|---|---------------------|

Data generazione:
04-11-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Piccini

Firmato Da: PAOLO PICCINI Emesso Da: ARUBAPEEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2785a482cac7551c95d68cb79310c88f