

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **158/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2026 ore 12:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Alloggio con cantina

Esperto alla stima: Geometra Alessandra Luccardi

Codice fiscale: LCCLSN67C49L304W

Studio in: Corso Romita 8/a - Tortona

Telefono: 0131867793

Fax: 3388292073

Email: aleluccardi@libero.it

Pec: alessandra.luccardi@geopec.it

SINTESI ELABORATO**1 Dati Catastali****Bene:** Corso Genova, 48 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina**Corpo:** Alloggio con cantina**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Intestazione:**beni con  Proprieta' 1/2 in regime di comunione deibeni con  Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei**Dati identificativi:**

Foglio 2, particella 186, subalterno 9, scheda catastale Allegato C3,

Indirizzo Corso Genova, scala C, interno 8, piano S1 - 4, Comune Carbonara Scrivia ,

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5, Superficie Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte: 83 mq., Rendita € 454,48

2. Stato di possesso**Bene:** Corso Genova, 48 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina**Corpo:** Alloggio con cantina**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Corso Genova, 48 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina**Corpo:** Alloggio con cantina**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 Creditori Iscritti****Bene:** Corso Genova, 48 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050**Lotto:** 001 - Alloggio con cantina**Corpo:** Alloggio con cantina**Creditori Iscritti:**

5. Comproprietari

Beni: Corso Genova, 48 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Genova, 48 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Genova, 48 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Corpo: Alloggio con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Genova, 48 - Carbonara Scrivia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

Valore complessivo intero: 35.217,00

Beni in Carbonara Scrivia (AL)
Corso Genova, 48

Lotto: 001 - Alloggio con cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
Data di presentazione: 04-07-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Alloggio con cantina.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corso Genova, 48

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Carbonara Scrivia Corso Genova n. 48

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno oltre alla Signor
dura

anch'essa debitrice eseguita nell'ambito della presente proce-

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Carbonara Scrivia Corso Genova n. 48

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno oltre al

anch'esso debitore eseguito nell'ambito della presente procedura

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

beni con

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei

con

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Foglio 2, Particella 186, Subalterno 9, Scheda catastale *Allegato C3*,
Indirizzo Corso Genova, scala C, interno 8, piano S1 - 4, Comune Carbonara Scrivia ,
Categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5,
Superficie Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte: 83 mq., Rendita € 454,48

Derivante da:

L'unità come sopra identificata e nella sua attuale consistenza deriva da Variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente risultava censita con gli stessi identificativi consistenza e rendita ma priva di super-
ficie catastale in seguito a VARIAZIONE del 29/05/2014 Pratica n. AL0107955 in atti dal 29/05/2014
G.A.F.CODIFICA PIANI INCOERENTI (n.40385.1/2014) e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del
23/02/2011 Pratica n.AL0096744 in atti dal 23/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA
DAL COMUNE (n.45680.1/2011).

Precedentemente risultava censita con gli stessi identificativi ma con un indirizzo diverso (Strada Statale 35 dei Giovi) in seguito a VOLTURA D'UFFICIO del 01/04/1997 in atti dal 01/04/1997 RETT. INTE-STAZIONE (n. 3656.1/1997).

Precedentemente l'unità immobiliare risultava censita con gli stessi identificativi categoria, classe e consistenza ma con rendita pari a £. 880.000 in seguito a VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Precedentemente l'unità immobiliare risultava censita con gli stessi identificativi, Categoria, classe e consistenza ma con rendita pari a £. 649 da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini:

Alloggio al quarto piano da Nord e procedendo in senso orario: altra u.i.u. interno 7, vano scala C, vuoto su cortile condominiale, vuoto su passaggio condominiale e vuoto su cortile condominiale
Cantina al piano sottostrada da Nord e procedendo in senso orario: cantine altre u.i.u su due lati e corridoio condominiale su due lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Si sono riscontrate minime imperfezioni grafiche consistenti nella mancata indicazione della sporgenza di alcuni pilastri e nella diversa posizione della porta del ripostiglio dell'alloggio e della porta della cantina.

Tali imperfezioni grafiche possono essere riconducibili ad errori di rappresentazione grafica e/o minime incongruenze rientranti nelle tolleranze esecutive (Vedere paragrafo 7.1).

In considerazione del fatto che, tali differenze risultano ininfluenti in merito alla categoria, classe e consistenza catastale e di conseguenza non modificherebbero la consistenza dell'unità immobiliare, non si ritiene necessario un aggiornamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel Condominio Il Giardino sito in zona a prevalente destinazione industriale/commerciale e limitrofa zona agricola. La zona risulta molto decentrata rispetto al centro abitato del Comune di Carbonara Scrivia e di altri Comuni limitrofi. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali. L'aggregato edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tortona.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria e Autolinee di Tortona 5 km., Autostrada A7 Milano Genova 7,5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:****Ipoteca volontaria attiva**

a favore di

contro

Derivante da: Concesso a garanzia di mutuo;

A rogito di Notaio in data 30/07/2007 ai nn. 88486/13713;

Iscritto/trascritto a Tortona in data 11/08/2007 ai nn. 3678/772;

Importo ipoteca: € 120.000; Importo capitale: € 240.000.

- Trascrizione pregiudizievole:**Atto esecutivo o cautelare**

Verbale di pignoramento immobili a favore di

contro

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 05/10/2012 ai nn. 1077 iscritto/trascritto a Tortona in data 13/11/2012 ai nn. 3412/2547.

- Trascrizione pregiudizievole:**Atto esecutivo o cautelare**

Verbale di pignoramento immobili

a favore di

contro

Derivante da: Atto Giudiziario;

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 30/05/2025 ai nn. 3382 iscritto/trascritto a Tortona in data 17/06/2025 ai nn. 1932/1541.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio con cantina**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**(*Allegato B*)**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 710,00.**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:**

€ 1.947,54.

L'amministratore condominiale, Avv.

ha riferito quanto segue:

"Al momento chi dovesse acquistare dovrebbe saldare l'anno in corso pari ad euro 710,00, salvo congruo e l'anno precedente parti ad euro 956,35 e il recupero crediti inesigibili per euro 281,19."

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà sono 13,56. I millesimi per l'ascensore sono 89,60.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** In base alle informazioni nella disponibilità della sottoscritta non si è a conoscenza di particolari vincoli e/o dotazioni condominiali riferibili all'unità immobiliare in oggetto.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente, non è stato reperito un attestato di prestazione energetica**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** In base alle informazioni nella disponibilità della sottoscritta non si è a conoscenza di vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: In base alle informazioni nella disponibilità della sottoscritta non si è a conoscenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

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

Titolare/Proprietario:

proprietario per 1/1 dal 22/07/2004 al 30/07/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in data 22/07/2004, ai nn. 108913/26785; trascritto a Tortona, in data 30/07/2004, ai nn. 3012/2088.

Titolare/Proprietario:

proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni e proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni dal 30/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in data 30/07/2007, ai nn. 88485/13712; trascritto a Tortona, in data 11/08/2007, ai nn. 3677/2280.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 - Licenza di Costruzione n. 104 del 28/02/1968

Intestazione: Immobiliare San Rocco

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/1967

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

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1970

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate alcune incongruenze relativamente alle quali si può riferire quanto segue:

Il confronto tra il rilievo dello stato di fatto dell'immobile in oggetto e la documentazione fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Carbonara Scrivia, interamente su supporto informatico senza accesso diretto della sottoscritta al fascicolo, ha fatto emergere alcune incongruenze.

In particolare, l'Ufficio tecnico di Carbonara Scrivia ha fornito la tavola di progetto denominata "tav. b4" di cui alla Licenza edilizia n. 104 del 28/02/1968 e un'altra tavola denominata "agi corpo 2 piani sup." sulla base della quale si presume sia stata rilasciata l'agibilità.

Le due tavole sopra elencate riportano una situazione molto differente tra loro, in particolare nella tav. b4 (*Allegato C1*), la superficie occupata dall'alloggio in oggetto, è suddivisa in due unità fisicamente separate e con una distribuzione interna differente dallo stato di fatto.

La tavola "agi corpo 2 piani sup." (*Allegato C2*) rappresenta l'alloggio sostanzialmente nel suo attuale stato di fatto. Si riscontra soltanto la diversa posizione della porta del ripostiglio, la mancata indicazione della sporgenza di alcuni pilastri e la diversa posizione della porta della cantina.

Si segnala inoltre che la tavola " agi corpo 2 piani sup. " corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata il 12/08/1971 (*Allegato C3*).

La sottoscritta ha interpellato l'Ufficio Tecnico comunale in merito a quanto sopra esposto, inviando in data 27/11/2025 tramite PEC (*Allegato D*) la descrizione di quanto riscontrato e chiedendo se lo stato

di fatto dell'alloggio potesse considerarsi legittimo sulla base dell'allegato grafico denominato "agi corpo 2 piani sup.". In data 05/12/2025 la sottoscritta, nulla ricevendo, ha interpellato telefonicamente l'ufficio tecnico ed ha ricevuto conferma dal Responsabile del Servizio Arch. della legittimità dell'immobile. Nella stessa data L'Arch. ha inviato tramite mail la risposta che cita testualmente: "CONFERMO QUANTO GIA' COMUNICATO IN MATTINATA TELEFONICAMENTE, IN MERITO ALLA LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, PER IL QUALE E' STATO A SUO TEMPO RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' DELLO STESSO, NELLE CONDIZIONI ATTUALI E CONFORMI ANCHE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA." Le minime differenze riscontrate (diversa posizione porte e mancata rappresentazione progettuale della sporgenza di alcuni pilastri) rispetto alla tavola "agi corpo2 piani sup.", che, come sopra indicato, di fatto legittima lo stato attuale dell'immobile si possono configurare come Tolleranze esecutive di cui al DPR 380 Art 34 comma 2-bis:

....
2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Per questi motivi si ritiene che la regolarità edilizia sia sostanzialmente riscontrata

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con D.G.R. n. 6-11613 del 20 maggio 2004
Zona omogenea:	B2 - Residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Alloggio con cantina**

Alloggio facente parte del Condominio Il Giardino al quarto piano (5° fuori terra) (*Allegato A - Foto n. 1*) composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e ripostiglio, oltre a due terrazzi (*Allegato A - Foto n.3-4-5-6-7-8-9*). L'unità immobiliare è inoltre dotata di cantina al piano sottostrada.

Le finiture, di carattere economico, risalgono con estrema probabilità all'epoca costruttiva ad eccezione dei serramenti esterni ed interni e dei pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di () Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ()

Residenza: Carbonara Scrivia Corso Genova n. 48

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di () Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ()

Residenza: Carbonara Scrivia Corso Genova n. 48

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio si presenta trascurato in merito sia alla pulizia sia alla manutenzione. L'immobile oggetto di procedura esecutiva presenta finiture datate e risalenti probabilmente all'epoca costruttiva ad eccezione del pavimento e rivestimento di cucina e bagno, dei serramenti esterni e relativi avvolgibili, delle porte interne e porta d'ingresso che risultano più recenti.

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

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **suffi-
cienti**

Pavim. Interna

materiale: **scaglie di marmo** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: camere, ingresso e soggiorno

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: cucina e bagno

Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in ghisa condizioni: **da normalizzare**

Note: Durante il sopralluogo non si è potuto reperire il libretto d'impianto.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente risalente all'epoca costruttiva
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Con gli elementi in possesso della sottoscritta non è possibile stabilire se l'impianto sia a norma che in ogni caso parrebbe risalire all'epoca costruttiva.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa
Stato impianto	Funzionante (dichiarato dalla proprietà)
Potenza nominale	Sulla caldaia è indicato 21 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	Non noto ma la caldaia sembra recente
Note	Non è stata fornita dai proprietari la dichiarazione di conformità e non è possibile stabilire se l'impianto sia a norma

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	SI
Contratto manutenzione	Eleva 2000
Note ascensori montacarichi	L'amministratore di condominio ha riferito che l'impianto è a norma ma non è stata fornita la dichiarazione di conformità
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: La sottoscritta non è a conoscenza dell'esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale è stato applicato l'indice mercantile alle rispettive superfici lorde. La superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a mq. 85 comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati al 50%. La superficie commerciale del balcone è stata computata applicando alla superficie lorda l'indice mercantile del 25%. La cantina è stata computata applicando l'indice mercantile del 25%. Alla superficie commerciale calcolata come sopra indicato è stato applicato il prezzo unitario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
Cantina	superf. esterna lorda	7,00	0,25	1,75
Balconi	superf. esterna lorda	7,00	0,25	1,75
		99,00		88,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Carbonara Scrivia - Extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 710

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

Per determinare il valore del bene, la scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo, calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si sono effettuate indagini consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e il sito internet Borsino Immobiliare.

Si è tenuto inoltre conto del fatto che gli immobili sono ubicati in zona molto decentrata, della mancanza di attività commerciali nelle vicinanze, dell'età dell'immobile, della consistenza dimensionale, delle caratteristiche costruttive e soprattutto dello stato di conservazione e manutenzione. I valori unitari sono stati determinati tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Si precisa che la zona è caratterizzata da una scarsa attività di compravendita.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Carbonara Scrivia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI

Quotazioni OMI per il centro urbano B1* Abitazioni civili minimo €/mq. 520 massimo €/mq. 710

Quotazioni OMI per zona extraurbana R1* : Abitazioni civili minimo €/mq. 420 massimo €/mq. 590

*Gli immobili risultano ubicati lontano dal Centro urbano anche se formalmente risultano compresi nella Zona B1, per questo motivo sono stati indicati entrambi i valori.

BORSINO IMMOBILIARE

Abitazioni in stabili di 2° fascia (in stabili di qualità inferiore alla media di zona) Valore minimo €/mq. 472 Valore medio €/mq. 508 Valore massimo €/mq. 544.

8.3 Valutazione corpi:**Alloggio con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.020,00.

Il criterio di stima utilizzato è il metodo comparativo. Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	85,00	€ 520,00	€ 44.200,00
Cantina	1,75	€ 520,00	€ 910,00
Balconi	1,75	€ 520,00	€ 910,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 46.020,00

Valore Finale**€ 46.020,00**

Valore corpo € 46.020,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 46.020,00

Valore complessivo diritto e quota € 46.020,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Alloggio con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	88,50	€ 46.020,00	€ 46.020,00

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%) € 6.903,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Stato di manutenzione generale del Condominio € -3.900,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 35.217,00**



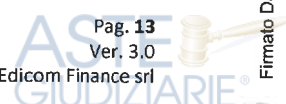
Allegati

- A - Documentazione fotografica
- B - Mail da amministratore di condominio
- C - Tavole di progetto (C1 – C2) e planimetria catastale (C3)
- D - Richiesta al Comune di Carbonara Scrivia e risposta in merito alla regolarità edilizia

Data generazione:
11-12-2025



L'Esperto alla stima
Geometra Alessandra Luccardi





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Immagine satellitare



Foto n. 2 - Prospetto su area condominiale interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 3 – Ingresso alloggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 4 – Ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n. 5 - Cucina

Foto n. 6 - Soggiorno



Foto n. 7 – Bagno



Foto n. 8 - Camera



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 9 - Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Geom. Alessandra Luccardi



Da: <studiorivabella@tiscali.it>
Data: martedì 2 dicembre 2025 07:45
A: "Geom. Alessandra Luccardi" <aleluccardi@libero.it>
Oggetto: Re: URGENTE - Esecuzione Immobiliare RGE 158/2025 (condominiali

- Richiesta Spese e dati

Buongiorno,

il preventivo II° SEMESTRE ANNO 2025 prevede una spesa di euro 710,00 con rate mensili dal 25.09.2025 al 15.06.2025.

Non ci sono spese per lavori straordinari deliberate.

E' in corso il recupero dei crediti divenuti INESIGIBILI per un importo PROP. di euro 281,19.

Al momento chi dovesse acquistare dovrebbe saldare l'anno in corso pari ad euro 710,00, salvo conguaglio e l'anno precedente parti ad euro 956,35 e il recupero crediti inesigibili per euro 281,19.

I millesimi di proprietà sono 13,56. I millesimi per l'ascensore sono 89,60.

Sono pendenti cause per il recupero dei crediti verso alcuni condomini ed è pendente una causa per il recupero dei crediti contro lo stesso.

Il riscaldamento è autonomo.

L'ascensore è funzionante ed a norma con contratto di manutenzione con la DITTA

Cordiali saluti.

Rossana Rivabella

Il 01.12.2025 17:32 Geom. Alessandra Luccardi ha scritto:

Buonasera, in qualità di CTU avevo inviato in data 10 Novembre u.s. la richiesta in oggetto tramite PEC che inoltro in allegato e che ho già sollecitato di persona presso il Vs. ufficio in data 25/11 u.s.

La scadenza dei termini per il deposito della mia relazione è imminente (12 dicembre) quindi ho la necessità di ricevere (in tempo utile al fine di consentirmi il completamento della relazione) le informazioni richieste se in vostro possesso o, in caso contrario, risposta in merito all'indisponibilità delle informazioni richieste.

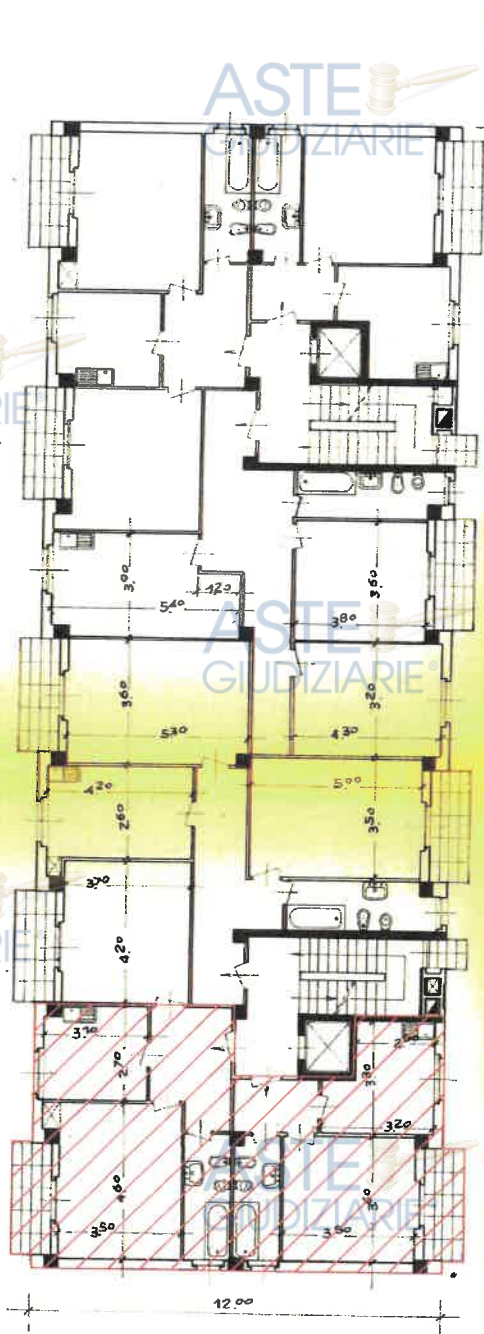
Confidando in una solerte risposta, porgo cordiali saluti.

Geom. Alessandra Luccardi

Geom. Alessandra Luccardi
Studio Tecnico in Corso Romita, 8/a 15057 Tortona (AL)
cell. 3388292073
email aleluccardi@libero.it
PEC alessandra.luccardi@geopec.it







0.00
3.00
6.00
9.00
12.00

2° - k 158

Visto.

TAV. N.º B4	COMPLESSO EDILIZIO	CARBONARA SCRIVIA
PROPRIETÀ	IMMOBILIARE S.R.L.	<i>Luca Puff</i>
PROGETTISTA	DOTT. ARCH. PAOLO MAGNI MILANO VIA FR. SPORZA 15 tel. 79 3548	DOTT. ARCH. PAOLO MAGNI VIA FR. SPORZA 15 - 20121 MILANO - 793548
SCALA	2° - 5° - 6° CORPO 1:100 PIANTE PIANO 1° E SUPER.	DATA 11-12-67 AGGIORN.



STUDIO TELEFONICO DR. ING. MICHELE BOCCI
via Emilia 176 - TORTONA - tel. 0114
19100
ASTE
G

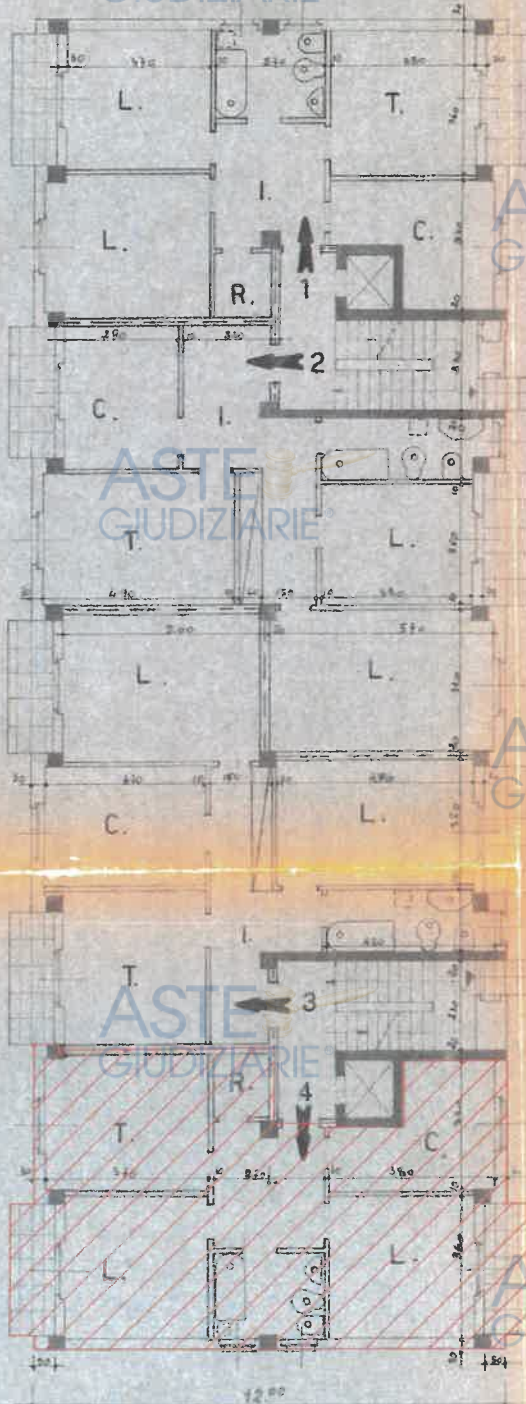
scd	data
19100	

IMMOBILIARE "VALERIO" S.r.l. - CARBONARA S.

[illegible]

PIANTA PIAMI SUPERIORI (n° 4 app ti)

Nº	mq.
1 	
2 	
3 	
4 	



Filiale Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7





Allegato D

Oggetto: CONSEGNA: ACCESSO AGLI ATTI CONDOMINIO IL GIARDINO - ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 158/2025

Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it

Data: 27/11/2025, 10:58

A: alessandra.luccardi@geopec.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/11/2025 alle ore 10:58:44 (+0100) il messaggio "ACCESSO AGLI ATTI CONDOMINIO IL GIARDINO - ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 158/2025" proveniente da "alessandra.luccardi@geopec.it" ed indirizzato a "protocollo@pec.comune.carbonarascrivita.al.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Identificativo messaggio: 544F8F3C.00E323C5.C4C01D53.B4208A02.posta-certificata@legalmail.it

Delivery pec notification

On 27/11/2025 at 10:58:44 (+0100) the message "ACCESSO AGLI ATTI CONDOMINIO IL GIARDINO - ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 158/2025" from "alessandra.luccardi@geopec.it" and addressed to "protocollo@pec.comune.carbonarascrivita.al.it" was successfully delivered to the destination mailbox. Message identifier: 544F8F3C.00E323C5.C4C01D53.B4208A02.posta-certificata@legalmail.it

Oggetto: ACCESSO AGLI ATTI CONDOMINIO IL GIARDINO - ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 158/2025

Mittente: Alessandra Luccardi <alessandra.luccardi@geopec.it>

Data: 27/11/2025, 10:58

A: protocollo@pec.comune.carbonarascrivita.al.it, tecnico@comune.carbonarascrivita.al.it

Buongiorno, in qualità di CTU nell'esecuzione immobiliare in oggetto ho inviato richiesta di accesso agli e mi avete inviato la pratica edilizia relativa al Condominio Il Giardino.

Esaminando le tavole ho riscontrato che l'alloggio, ubicato al 4° piano del corpo 2, è rappresentato nella **tav. b4** che risulta essere la tavola di progetto e nella successiva **agi corpo 2 piani sup.**

Esaminando le due tavole sopraindicate si riscontra che nella **tav. b4** l'alloggio risulta diviso in due unità immobiliari con una disposizione interna differente da quella rappresentata nella successiva **agi corpo 2 piani sup.** nella quale l'alloggio è rappresentato come una unica unità immobiliare.

Eseguito il sopralluogo ho potuto riscontrare che lo stato dei luoghi corrisponde alla tavola nominata **agi corpo 2 piani sup.** nei documenti che mi avete inviato e alla planimetria catastale.

Per maggior chiarezza invio in allegato le tavole sopra citate in cui ho evidenziato l'alloggio in oggetto e la planimetria catastale.

Chiedo se l'allegato grafico nominato **agi corpo 2 piani sup.**, sulla base della quale presumo sia stata rilasciata l'agibilità, **legittimi lo stato dei luoghi o se ci sia la necessità di regolarizzare tali incongruenze ai sensi dell'art 34 ter del T.U.** (in quanto varianti in corso d'opera precedenti all'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 c.d. legge Bucalossi).

Resto in attesa di cortese riscontro in merito alla mia richiesta.

Geom. Alessandra Luccardi

Geom. Alessandra Luccardi

Studio Tecnico in Corso Romita, 8/a 15057 Tortona (AL)

Tel. 0131867793

cell. 3388292073

email aleluccardi@libero.it

PEC alessandra.luccardi@geopec.

Allegati:

datacert.xml	1,1 kB
postacert.eml	9,5 MB
tav b4 alloggio oggetto di procedura .pdf	2,5 MB
agi corpo 2 piani sup alloggio in oggetto.pdf	4,4 MB
PLN_226802817_1.pdf	35,7 kB

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: LUCCARDI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 595fb22ad63bc0eb1c0350319e2aebb7



Geom. Alessandra Luccardi



Da: " <tecnico@comune.carbonarascrivita.al.it>
Data: venerdì 5 dicembre 2025 16:30
A: "Geom. Alessandra Luccardi" <aleluccardi@libero.it>
Oggetto: Re: Immobile sottoposto a procedura esecutiva Condominio Il giardino.

CONFERMO QUANTO GIÀ COMUNICATO IN MATTINATA TELEFONICAMENTE, IN MERITO ALLA LEGITTIMITÀ DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, PER IL QUALE È STATO A SUO TEMPO RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, NELLE CONDIZIONI ATTUALI E CONFORMI ANCHE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA

CORDIALI SALUTI



ARCH.
RESPONSABILE UT



COMUNE DI CARBONARA SCRIVIA

Il 05/12/2025 13:19, Geom. Alessandra Luccardi ha scritto:

Inoltro mail inviata tramite PEC e relativi allegati.

Restando in attesa di risposta, ringrazio e porgo cordiali saluti.

Geom. Alessandra Luccardi



Questo messaggio è stato analizzato con Libraesva ESG ed è risultato non infetto.
[Clicca qui per segnalarlo come spam.](#)
[Clicca qui per metterlo in blacklist](#)



--
Cordiali saluti



