



Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **229/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2026



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - LOTTO UNICO



Esperto alla stima: Arch Alessandra Locatelli
Codice fiscale: LCTLSN61R68A794K
Studio in: Via Borgonuovo 35 - 15069 Serravalle Scrivia
Telefono: 3496661014
Fax: 3496661014
Email: info@edil-project.it
Pec: alessandra.locatelli@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: VIA OSPEDALE VECCHIO, 23 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 12, particella 67, subalterno 7, indirizzo VIA OSPEDALE VECCHIO , 23, comune SERRAVALLE SCRIVIA, categoria A, classe 4, consistenza 7 VANI, rendita € 206,07

2. Stato di possesso

Bene: VIA OSPEDALE VECCHIO, 23 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA OSPEDALE VECCHIO, 23 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA OSPEDALE VECCHIO, 23 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA OSPEDALE VECCHIO, 23 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: VIA OSPEDALE VECCHIO, 23 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA OSPEDALE VECCHIO, 23 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA OSPEDALE VECCHIO, 23 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 10.760,00



Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**
Località/Frazione
VIA OSPEDALE VECCHIO, 23



Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

Data di presentazione: 30-09-2025



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA OSPEDALE VECCHIO, 23

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 67, subalterno 7, indirizzo VIA OSPEDALE VECCHIO , 23, comune SERRAVALLE SCRIVIA, categoria A, classe 4, consistenza 7 VANI, rendita € 206,07

Confini: EST e NORD PIANO SECONDO TERRAPIENO, PIANO TERZO STACCO SU CORTE DI PROPRIETA' OVEST PIANO SECONDO e TERZO MAPP. 382, VUOTO SU ALTRA UNITA' e VUOTO SU MEDESIMA UNITA' SUD PIANO SECONDO E TERZO MAPP. 69

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA CON OPERE INIZIATE E NON CONCLUSE

Regolarizzabili mediante: NUOVO ACCATASTAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: DEMOLIZIONE E REALIZZAZIONE DI NUOVE TRAMEZZE

ACCATASTAMENTO: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

UNITA' IMMOBILIARE SITUATA NEL CENTRO STORICO DI SERRAVALLE SCRIVIA , POSTA NELLA PARTE ALTA DEL MEDESIMO ALLA QUALE SI ACCEDE CON MEZZI IN ZONA A TRAFFICO LOCALE.

Caratteristiche zona: in centro storico 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: SCUOLE MEDEIE , ELEMENTARI ED ASILO (BUONA), FARMACIA (BUONA), SUPERMERCATO (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: NOVI LIGURE.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: ANTICA LIBARNA .



Principali collegamenti pubblici: BUS 100 ML., STAZIONE FERROVIARIA 400 ML.



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'IMMOBILE RISULTA IN STATO DI ABBANDONO , CON PRESENZA DI MACERIE DOVUTE ALLE OPERE INTRAPRESE E NON CONCLUSE.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; A rogito di OMISSIS in data 12/01/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a UFFICI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE NOVI LIGURE in data 22/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 283569,84; Importo capitale: € 141784,92.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NESSUNA.

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: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/12/1998** . In forza di --.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/1998 al 12/01/2010 . 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 12/01/2010 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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA RIFACIMENTO INTONACI, TINTEGGIATURA, SOSTITUZIONE ALCUNI INFISSI, RIPASSATURA COPERTURE E NUOVA LATTONERIA

Presentazione in data 20/08/1999 al n. di prot. 8735

NOTE: LE OPERE AUTORIZZATE RIGUARDANO NON L'UNITA' ABITATIVA OGGETTO DI PERIZIA MA L'INTERA PALAZZINA

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE ALCUN TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO CHE RISULTA ESSERE STORICO DI ANTICA DATA, NON SUSSISTE ALCUNA PRATICA COLLEGATA ALL'UNITA' IMMOBILIARE. L'UNICA PLANIMETRIA ESISTENTE E' QUELLA CATASTALE AGGIORNATA ALLA DATA DEL 2009 NON SUPPORTATA DA PRATICA EDILIZIA. COMUNQUE LO STATO ATTUALE DIFFERISCE PER DISTRIBUZIONE INTERNA DALLE PLANIMETRIE CATASTALI.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: DEMOLIZIONE E REALIZZAZIONE DI NUOVE TRAMEZZE

S.C.I.A. (SPESE TECNICHE E ONERI): € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 16-30017 DEL 8 MAGGIO 2000 VARIANTE PARZIALE 20
Zona omogenea:	CRA COMPARTO DL VECCHIO NUCLEO
Norme tecniche di attuazione:	ART 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Sono ammesse: - manutenzione ordinaria e straordinaria . - ristrutturazione edilizia di tipo A . - restauro edilizio - risanamento conservativo . - ristrutturazione edilizia da condurre nell'ambito dei volumi preesistenti.... - demolizione e ricostruzione di fabbricati in stato di degrado non recuperabile: la SUL risultante non potrà, di norma, superare la somma delle superfici di calpestio esistenti; - demolizione senza ricostruzione di edifici superfetativi o in stato di degrado non recuperabili
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN UNA PALAZZINA AVENTE ACCESSO DA VIA TRIPOLI, COSTITUITA DA DUE PIANI (SECONDO E TERZO) ALLA QUALE ATTUALMENTE SI ACCEDE SOLAMENTE DA CORTE DI PROPRIETA' POSTA AL TERZO PIANO. IN QUANTO LA SCALA CHE ORIGINARIAMENTE ERA CONDOMINIALE E METTEVA IN COMUNICAZIONE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO (SECONDO E TERZO PIANO) CON I PIANI SOTTOSTANTI RISULTA OCCLUSA A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE IN ATTI DAL 18/11/2009 L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA IN STATO DI DEGRADO E ABBANDONO, PRIVA DI QUALSIASI IMPIANTO TECNOLOGICO E CON LE MURATURE DIVISORIE IN FASE DI COMPLETAMENTO.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: 2° E 3°

L'edificio è stato costruito nel: IMMOBILE STORICO ANTE '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: OPERE INTERNE ESEGUITE IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONI - OPERE SU PARTI COMUNI D.I.A DEL 20/08/1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. PIANO SECONDO ML. 2,35/2,60 - PIANO TERZO ML. 2,40/2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 SU VIA TRIPOLI - 1 SU VIA OSPEDALE VECCHIO e di cui interrati n. 3 SU VIA OSPEDALE VECCHIO

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: UNITA' ABITATIVA OGGETTO DI PERIZIA IN STATO DI ABBANDONO
RESTANTE PARTE DELL'IMMOBILE DI ALTRA PROPRIETA' (PIANO TERRA E PRIMO) ATTUALMENTE ABITATO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

condizioni: **pessime**

Note: NON VERIFICABILE LA TIPOLOGIA

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **pessime**

Note: CANCELLO E RECINZIONE DELLA CORTE POSTA AL PIANO TERZO
SU VIA OSPEDALE VECCHIO RISULTA TOTALMENTE FATISCENTE

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Infissi interni

tipologia: **Inesistenti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **al rustico** condizioni: **da normalizzare**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **pessime**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **al rustico** condizioni: **pessime**

Rivestimento

ubicazione: **Camere** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **pessime**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **al rustico** condizioni: **pessime**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **al rustico** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **INESISTENTE**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Gas

Note: INESISTENTE

Idrico

Note: INESISTENTE

Termico

Note: INESISTENTE

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativo P.3° e P.2°	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
Sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	35,00	0,10	3,50
		137,00		105,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze

A

1. Cortile

Posto al piano TERZO

Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq

Valore a corpo: € 1200

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

La stima è stata eseguita confrontando i valori commerciali di mercato, consultando agenzie di compravendita locali, con valori OMI (Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) ed in base all'esperienza personale, tenendo conto della zona in cui si trova e del pessimo stato di conservazione dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di SERRAVALLE SCRIVIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI E AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 310-460.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.375,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitativo P.3° e P.2°	102,00	€ 250,00	€ 25.500,00

Sottotetto non abitabile 3,50

€ 250,00

€ 875,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 26.375,00

Valore Finale**€ 26.375,00**

Valore corpo

€ 26.375,00

Valore Pertinenze

€ 1.200,00

Valore complessivo intero

€ 27.575,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 27.575,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	105,50	€ 27.575,00	€ 27.575,00

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%)

€ 5.515,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.300,00

peissimo stato di conservazione

€ -8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 10.760,00**Allegati**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PLANIMETRIA CATASTALE

ESTRATTO DI P.R.G.C. E DI MAPPA CATASTALE

Data generazione:

17-02-2026

L'Esperto alla stima
Arch Alessandra Locatelli

