



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: !



N° Gen. Rep. **311/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-10-2025 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio



Esperto alla stima: Arch. Alessandra Borsano
Codice fiscale: BRSLN73C68A182Y
Studio in: via Firenze 14 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-253787
Email: ale.borsano@libero.it
Pec: alessandra.borsano@archiworldpec.it





1. Dati Catastali

Bene: Via Cesare Lombroso n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestazione

comune Alessandria, foglio 118, particella 1111, subalterno 61, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale 73 mq - Totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 542,28, indirizzo Via Cesare Lombroso n. 29, piano S2-T



2. Stato di possesso

Bene: Via Cesare Lombroso n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cesare Lombroso n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cesare Lombroso n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A **Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa



5. Comproprietari

Beni: Via Cesare Lombroso n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Cesare Lombroso n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A **Misure Penali:** NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cesare Lombroso n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Via Cesare Lombroso n. 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Valore complessivo intero: 40.640,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via Cesare Lombroso n. 25

Lotto: 001 - Alloggio

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cesare Lombroso n. 25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

comune Alessandria, foglio 118, particella 1111, subalterno 61, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale 73 mq - Totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 542,28, indirizzo Via Cesare Lombroso n. 29, piano S2-T

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10,65/1000

Confini: Androne e vano scala comune, vuoto su Via Lombroso, vuoto su cortile interno, altra unità immobiliare urbana

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione dell'alloggio risulta conforme, mentre quella della cantina non corrisponde per dimensioni.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per variazione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa dimensione cantina

Onorario tecnico per redazione e presentazione pratica DOCFA: € 400,00

Diritti catastali per pratica DOCFA n. 2 unità immobiliari: € 140,00

Oneri Totali: € 540,00

Note: Poiché la cantina non comunica direttamente con l'alloggio, nella variazione dovrà essere creata nuova unità catastale e pertanto si applicheranno i diritti catastali sia sull'unità alloggio sia sull'unità cantina.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel quartiere semicentrale residenziale denominato Pista Vecchia, a breve distanza dal centro cittadino.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 800 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In data 03/07/2025 è stata predisposta convalida di sfratto per morosità, pertanto alla data odierna è in fase di esecuzione il rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____ derivante da verbale

pignoramento immobili a rogito di UNEP presso il Tribunale di Alessandria in data _____ ai

nn. _____ iscritto/trascritto ad Alessandria in data _____ ai nn. _____

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio _____

di _____ in data _____ ai nn. _____ iscritto/trascritto a Alessandria in data _____

ai nn. _____ ; importo ipoteca: _____ ; Importo capitale: _____

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 660 spese condominiali + riscaldamento € 1.500,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Spese condominiali scadute per il 2023 e 2024: € 847,00. Spese riscaldamento scadute per 2023 e 2024: € 2.242,58

Millesimi di proprietà: 10,65/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Condominio dotato di regolamento di natura contrattuale (si allega documentazione fornita dall'amministrazione condominiale).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Si riferisce che nell'atto di compravendita del 2013 è allegato l'Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 24/09/2009 e valido fino al 24/09/2019 che indicava la Classe Energetica G come quella di appartenenza.

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: _____ proprietà per 1/1 proprietaria ante ventennio al 08/03/2010

in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio _____ di _____ in data _____

, trascritto a _____, in data _____ ai nn. _____

Titolare/Proprietario: _____ per la quota di 3/9 di proprietà,

per la quota di 2/9 di proprietà, per la quota di 2/9 di proprietà,
 Ivana per la quota di 2/9 di proprietà dal 08/03/2010 al 11/09/2013 in forza di denuncia di succe-
 sione a rogito di Ufficio del Registro di in data ai nn. l, trascritto
 ad in data ai nn.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobil-
 iari: SI -

Note: Successione in morte di

Titolare/Proprietario: per la quota di 7/9 di proprietà dal 11/09/2013 ad oggi
 (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio
 (AL) in data ai nn. trascritto a in data ai nn.

Note: Contro per la quota pari a 3/9 di proprietà,
 per la quota pari a 2/9 di proprietà,
 per la quota pari a 2/9 di proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 97/1967
 Intestazione: Imp. Geom.
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione casa
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/05/1967 al n. di prot. 97
 Abitabilità/agibilità in data 22/05/1969 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi relativo all'alloggio e il progetto depositato in Comune non sono emerse difformità. Si segnala unicamente che la disposizione e le dimensioni di alcune cantine e spazi comuni condominiali al piano seminterrato, inclusa quella di pertinenza all'abitazione, differiscono dalla planimetria allegata alla pratica edilizia. Tali modifiche, presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, riguardano unicamente la disposizione delle tramezzature e non incidono né sui vincoli urbanistico-edilizi né sulle strutture del fabbricato: qualora si intendesse comunque regolarizzare la situazione, dato che sono coinvolte anche parti comuni condominiali, sarebbe necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria a nome sia del Condominio sia dei privati coinvolti nella difformità, quindi non affrontabile dal proprietario della singola cantina senza coinvolgere i confinanti e gli spazi comuni. Tale aspetto andrebbe quindi valutato in sede di assemblea condominiale, rimandando ad essa la promozione di una pratica di sanatoria.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	atore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000 n. 36-29308
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2a classe

Norme tecniche di attuazione:	Art 35
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso, tre vani, corridoio, bagno, ripostiglio ed angolo cottura, balcone su cortile interno e cantina pertinenziale al piano seminterrato. L'immobile fa parte del Condominio Leonardo di Via Napoli 48 - Via Galilei 8 - Via Lombroso 25/27/31 edificato alla fine degli anni 60 dello scorso secolo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **-** Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,50**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: E/1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta finiture e impianti risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, compresi gli infissi esterni e il servizio igienico. In alcune stanze sono evidenti sul soffitto estese macchie di infiltrazioni provenienti dall'alloggio soprastante a seguito di un bagnamento oramai risolto, ma la tinteggiatura non è mai stata ripristinata. Fermo restando quanto sopra detto, in generale l'immobile si trova in un mediocre stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Servizio igienico e cucinino
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porta ingresso
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: sufficienti

Rivestimento

ubicazione: cucina materiale: **ceramico** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1969
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato - a metano con caldaie Hoval a condensazione
Stato impianto	In uso
Potenza nominale	721 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Impianto a norma	SI
Note	Gestito da Energy Wave

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'impianto ascensore parte dal piano rialzato del fabbricato
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00

Balcone	sup reale lorda	6,50	0,33	2,15
Cantina	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
		87,50		80,15

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: 2 semestre 2024

Zona: Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 760

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
 Uffici del registro di Alessandria;
 Ufficio tecnico di Comune di Alessandria.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.097,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	77,00	€ 650,00	€ 50.050,00
Balcone	2,15	€ 650,00	€ 1.397,50
Cantina	1,00	€ 650,00	€ 650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 52.097,50
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 52.097,50
Valore corpo	€ 52.097,50
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.097,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.097,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	80,15	€ 52.097,50	€ 52.097,50

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%)	€ 7.814,63
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 540,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.642,88
---	-------------

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO € 40.642,88 ≈ **€ 40.640,00**Data generazione:
04-07-2025L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Borsano



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Ill.mo G.E.: Dott.ssa Roberta BRERA

Esecuzione immobiliare n. 311/2024 RG
promossa da
contro
G.E. Dott.ssa Roberta BRERA



INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE



P R E M E S S O

che in data 21/09/2025 l'Ill.mo G.E. disponeva l'integrazione dell'elaborato peritale con deposito di nota contenente il valore del bene senza la decurtazione delle spese di condominio insolute, la sottoscritta CTU

D E P O S I T A

in allegato il suddetto valore ricalcolato.

Con osservanza.



Alessandria, li 23/09/2025



FIRMATO



(Arch. Alessandra Borsano)

In allegato. nota con ricalcolo del valore del bene.





8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.097,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	77,00	€ 650,00	€ 50.050,00
Balcone	2,15	€ 650,00	€ 1.397,50
Cantina	1,00	€ 650,00	€ 650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 52.097,50
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 52.097,50
Valore corpo	€ 52.097,50
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.097,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.097,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	80,15	€ 52.097,50	€ 52.097,50

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%)	€ 7.814,63
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 540,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.742,87
---	-------------

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO € 43.742,87 ≅ **€ 43.750,00**

