

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ██████████ L.

contro: ██████████

N° Gen. Rep. **327/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

10.06.2025 ore 11:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Casa

Esperto alla stima: Arch. Virginia Proietti

Codice fiscale: PRTVGN82C54A182G

Studio in: P.zza Santa Maria Canale 5 - 15057 Tortona

Telefono: 3208479137

Email: proiettivirgi@tiscali.it

Pec: virginia.proietti@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sant'Antonio 18 – San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001 - Casa

Corpo: Casa

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

██████████ (██████████),

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria San Salvatore Monferrato (AL)

foglio 23, particella 246, scheda catastale T293746/2025, Via Sant'Antonio 6, comune San Salvatore Monferrato (AL), categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 42 mq. Totale escluse aree scoperte 41 mq., rendita € 120,85

Catasto Terreni:

sezione censuaria San Salvatore Monferrato (AL)

foglio 23, particella 246, scheda catastale T296907/2025, Via Sant'Antonio 6, comune San Salvatore Monferrato (AL), particella con qualità: Ente urbano, superficie 24 mq.

Il numero civico corretto è il n. 18, in visura catastale è indicato erroneamente il n. 6.

2. Stato di possesso

Bene: Via Sant'Antonio 18 – San Salvatore Monferrato (AL) - 15046

Lotto: 001 - Casa

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sant'Antonio 18 – San Salvatore Monferrato (AL) – 15046

Lotto: 001 - Casa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sant'Antonio 18 – San Salvatore Monferrato (AL) – 15046

Lotto: 001 - Casa

██████████. ██████████

5. Comproprietari

Beni: Via Sant'Antonio 18 – San Salvatore Monferrato (AL) – 15046

Lotto: 001 - Casa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Sant'Antonio 18 – San Salvatore Monferrato (AL) – 15046

Lotto: 001 – Casa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sant'Antonio 18 – San Salvatore Monferrato (AL) – 15046

Lotto: 001 - Casa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Sant'Antonio 18 – San Salvatore Monferrato (AL) – 15046

Lotto: 001 - Casa

Valore complessivo intero: € 26.250,00

Beni in San Salvatore Monferrato (AL)
Via Sant'Antonio 18**Lotto: 001 - Immobile**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Casa.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in San Salvatore Monferrato (AL) - 15046, Via Sant'Antonio 18

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1000/1000 di ██████████ - Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

██████████ (CF ██████████), foglio 23, particella 246, scheda catastale T293746/2025, Via Sant'Antonio 6, comune San Salvatore Monferrato (AL), categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 42 mq. Totale escluse aree scoperte 41 mq., rendita € 120,85

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/02/1940, prot. n. 000000919

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/2000 in atti dal 14/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 2631.1/2000)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

foglio 23, particella 246, scheda catastale T296907/2025, Via Sant'Antonio 6, comune San Salvatore Monferrato (AL), particella con qualità: Ente urbano, superficie 24 mq.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/02/1940, prot. n. 000000919

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/2000 in atti dal 14/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 2631.1/2000)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Il numero civico corretto è il n. 18, in visura catastale è indicato erroneamente il n. 6.

Si precisa che l'immobile è costituito da quattro vani soprastanti l'uno all'altro collegati tra loro da una scala interna, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale, bisogna aggiornare i dati di superficie in quanto i metri quadri totali sono circa 75 e non 42 e la destinazione d'uso.

Costo prudenziale della regolarizzazione: € 500 escluse le spese

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di San Salvatore Monferrato un comune italiano di 4 066 abitanti della provincia di Alessandria in Piemonte. Situato 10 chilometri a nord del capoluogo, sulle colline che separano le zone pianeggianti del casalese e dell'alessandrino.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: centrale

Area A1 Edifici di interesse architettonico – documentario art. 7.1 delle NdA

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Casa

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in San Salvatore Monferrato (AL) - 15046, Via Sant'Antonio 18 Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,**

trascritto ai nn.9717/7355 in data 19 dicembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Brescia del 26 novembre 2024, numero di repertorio 10360,

a favore di

[REDACTED] L. sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà',

contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] (AL) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per

la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO),

iscritta ai nn.713/58 in data 03 febbraio 2020, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.212 del 24 febbraio 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria (AL) del 17 febbraio 2000, numero di repertorio 87106 - Importo totale € 103.291,38 - Importo Capitale € 51.645,69,

a favore di

[REDACTED] L. sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per

la quota di 1/1 del diritto di proprietà',

contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per

la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,

trascritto ai nn.10715/6546 in data 30 novembre 2007, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di ALESSANDRIA (AL) del 14 novembre 2007, numero di repertorio 3314,

a favore di

[REDACTED] L. sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà',

contro

denato a [redacted] (AL) il [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

TRASCRIZIONE del 24/02/2000

Registro Particolare 954 Registro Generale 1335

Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Repertorio 87105 del 17/02/2000

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore di

[redacted]

contro

[redacted]

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 24/02/2000

Registro Particolare 212 Registro Generale 1336

Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Repertorio 87106 del 17/02/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore di

[redacted]

contro

[redacted]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 58 del 03/02/2020

TRASCRIZIONE del 19/05/2000

Registro Particolare 2619 Registro Generale 3792

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 47 del 15/01/2000

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

ANNOTAZIONE del 25/09/2000

Registro Particolare 1090 Registro Generale 7075

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 47/1 del 15/01/2000

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1340 del 1993

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:** nessuna**Identificativo corpo:** Casa**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in San Salvatore Monferrato (AL) - 15046, Via Sant'Antonio 18****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:** 0.**Millesimi di proprietà:** 1000/1000**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: ██████████

Nel 2000 il sig. ██████████ con atto di compravendita trascritta ai nn. 1335/954 in data 24 febbraio 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria (AL) del 17 febbraio 2000, numero di repertorio 87105, a favore di ██████████ nato a ██████████ (AL) il 27/01/19██, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, da ██████████, sede A ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'ufficio tecnico del Comune di San Salvatore Monferrato (AL), su richiesta della sottoscritta, ha fornito le seguenti informazioni:

"Effettuate le ricerche nei nostri archivi, si comunica che non risultano pratiche edilizie intestate al nominativo indicato.

Si precisa, inoltre, che nell'anno 2017 il Comune di San Salvatore Monferrato ha provveduto a proprie spese alla messa in sicurezza dell'immobile come risulta dai documenti allegati.

Si allega la determina di impegno e contestuale liquidazione dell'intervento effettuato e l'invito al pagamento notificato dal Comune di Voghera."

L'immobile si presenta in stato di abbandono e degrado, chi acquista dovrà verificare lo stato e la precarietà del tetto, della struttura e degli impianti.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in San Salvatore Monferrato (AL) - 15046, Via Sant'Antonio 18

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa

7.2 Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico, la proprietà si trova da PRGC in Area A1 Edifici di interesse architettonico – documentario art. 7.1 come specificato nelle Norme di Attuazione del Comune di San Salvatore (AL) che si riportano:

Art. 7.1 ZONE (A)

Il PRG perimetra nelle Tavole di Piano, il centro storico a sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., in tale area gli interventi sono rivolti:

- al mantenimento ed all'eventuale ripristino dei caratteri architettonici distintivi;
- al riutilizzo degli immobili dotandoli di standard abitativi consoni all'odierno modo di abitare;

Modalità di intervento:

- 1) ambiti entro i quali l'intervento è subordinato alla redazione ed approvazione di preventivo SUE. I suddetti ambiti sono individuati con apposito simbolo sugli elaborati di Piano e regolati da apposita scheda di indirizzo (allegato 2 delle presenti norme) per i quali è necessario il parere preventivo della Commissione Regionale 91 bis;
- 2) ambiti soggetti ad autorizzazione singola.

Per gli edifici di classe A0, e per quelli di classe A1 individuati con apposito simbolo (triangolo) sulla tav.8 è prescritto il parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali di cui all'art.91bis della L.R.56/77.

Prescrizioni generali:

Gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia tendendo esclusivamente alla valorizzazione degli spazi urbani e dell'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto antico, alla preservazione del tessuto sociale, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e dell'utilizzo del patrimonio edilizio.

Le aree libere devono essere salvaguardate da alterazioni che ne compromettano i valori storico-ambientali o pregiudichino la fruibilità degli edifici prospettanti.

A1 - Edifici di interesse architettonico-documentario rilevante e/o parti di tessuto costitutivo od essenziale alla unitarietà degli ambienti di interesse storico-artistico degradati o comunque da ristrutturare o risanare ai fini abitativi (o ad eventuali altri usi indicati dal Piano), mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità, antigigieniche od insalubri, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A, secondo le definizioni di cui alla Circolare del Presidente G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, che si attuino con le cautele di cui all'art. 12) della presenti Norme nonché quelle del Regolamento Edilizio.

E' altresì ammessa la possibilità di recuperare tutte le parti di fabbricato in muratura con destinazione non residenziale (rustici), mantenendo la medesima consistenza volumetrica e salvaguardando i caratteri architettonici propri ed originari dell'edificio residenziale, rispettando i dettami dell'art. 12) delle presenti Norme nonché quelle del Regolamento Edilizio.

Non sono considerati "rustici" i manufatti a carattere provvisorio o semiprecario con struttura lignea o metallica e copertura in materiali leggeri e/o manufatti non omogenei con l'edificio principale. E' ammessa anche l'eventuale demolizione e fedele ricostruzione di murature perimetrali o di strutture portanti in genere, solo nei casi di dimostrata e comprovata irrecuperabilità, valutata in contraddittorio con gli Organi Tecnici dell'Amministrazione Comunale. In questo caso le parti demolite dovranno essere ricostruite fedelmente nei caratteri tipologici e nel posizionamento.

Gli orizzontamenti potranno essere realizzati con limitate modifiche di quota, garantendo il rispetto delle altezze interne minime di legge, senza però che questo costituisca aumento del numero dei piani e/o modificazioni delle aperture su facciata che non consentano il rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono ammessi interventi per impianti tecnologici volti al miglioramento della fruibilità degli edifici, purché adeguati e coerenti con le caratteristiche architettoniche preesistenti.

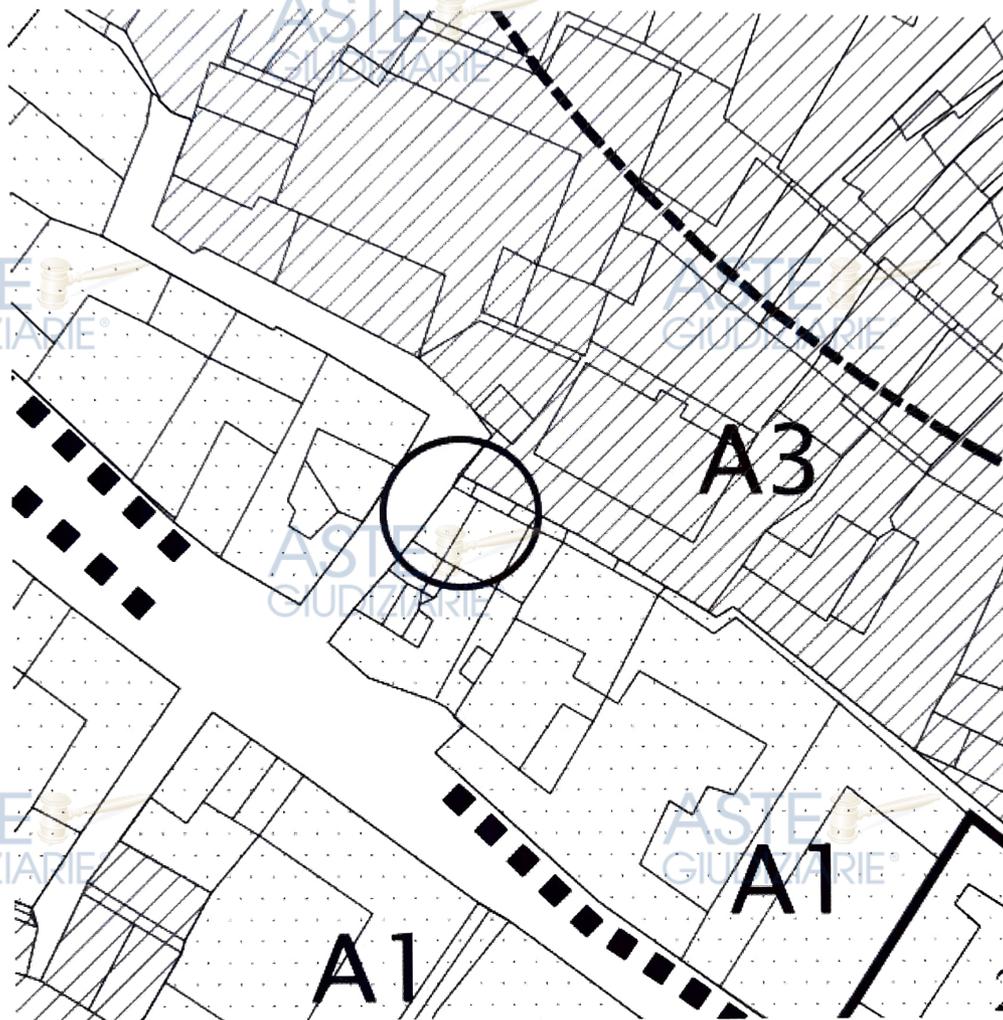
Per le parti rustiche oggetto di recupero devono altresì essere osservate le norme di cui alla Legge 24/03/1989 n. 122

Art. 2) pag. 2 per i parcheggi privati.

A tal fine, i box-auto di pertinenza delle singole unità immobiliari devono essere ricavati prioritariamente nei locati rustici siti al piano terra dei fabbricati esistenti e/o dei rustici, anche se non costituenti parte integrante dell'organismo edilizio (portici e rustici antistanti o comunque non connessi ed indipendenti).

Possono essere realizzati box auto interrati da destinare e vincolare a pertinenze delle unità immobiliari insistenti sulla particella medesima, al fine di assicurare la superficie prevista dall'art.2 comma 2 della Legge 24.03.1989 n.122, ovvero in eccedenza alla Legge purché vincolati alle unità abitative insistenti sul lotto stesso. Tali superfici, qualora al piano terreno del fabbricato esistessero parti rus-

tiche, dovranno essere prioritariamente e per quanto possibile, ricavate all'interno delle stesse. La realizzazione di box auto è consentita su un unico piano interrato senza alcuna demolizione di fabbricato o di parti di esso soprastante, ad eccezione di quanto ammesso nei casi di comprovata irreperabilità.



A1 - Edifici di interesse architettonico - documentario
Art.73 NDA

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in San Salvatore Monferrato (AL) - 15046, Via Sant'Antonio 18

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **Casa**

L'immobile oggetto di relazione consiste in un fabbricato disposto su quattro piani fuori terra, indipendente su due lati, costituito da quattro vani soprastanti l'uno sull'altro collegati da scala interna.

Libero. Ha una superficie, compreso i muri perimetrali di circa 75,00 mq.

L'immobile è ubicato in zona centrale, in contesto residenziale in stato di degrado ed abbandono.

Il piano terra costituito da tinello e piccolo bagno piastrellato composto da lavandino, piatto doccia e water.

I pavimenti con piastrelle di gres porcellanato di colore grigio. L'altezza interna è di circa 1,90 cm al piano terzo e circa 2,20 cm nei restanti piani.

L'immobile risulta in stato di abbandono e degrado con evidenti zone ammalorate e diffuse infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Il tetto in legno con copertura in coppi. Serramenti in legno con vetro singolo. Persiane alcune in legno e alcune in alluminio. E' presente un contatore della luce. Sprovisto di impianto di riscaldamento e di climatizzazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

ha un'altezza media utile interna di circa m. 2,20 m.

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile al momento del sopralluogo era libero in stato di degrado e abbandono.

Le condizioni generali sono pessime.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	NO
Stato impianto	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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
		75,00		75,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 anno 2024

Zona: S. Salvatore Monferrato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Pessimo

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Alessandria;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
- Uffici del registro di Alessandria;
- Ufficio tecnico di S. Salvatore Monferrato (AL).

8.3 Valutazione corpi:

Immobile. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	75,00	€ 350,00	€ 26.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile	Abitazione di tipo rurale [A6]	75,00	€ 26.250,00	€ 26.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 25.750,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 25.750,00

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto l'incarico affidatomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e resto a disposizione per ogni ulteriori chiarimenti che dovessero necessitare.

Si allega :

- 1) visure catastali
- 2) estratto di mappa
- 3) stralcio di PRG
- 4) planimetria catastale
- 5) dichiarazione ufficio tecnico Comune di S. Salvatore Monferrato (AL)
- 6) documentazione fotografica.

Data generazione:
24-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Virginia Proietti

