



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **60/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-10-2025 ore 10:45



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico



Esperto alla stima: Geom. Massimo Amadio

Codice fiscale: MDAMSM64S17A182Q

Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria

Email: studio.amgr@tiscali.it

Pec: massimo.amadio@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Costa 28 - Pavone - Pietra Marazzi (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] OMISSIS, proprietà 1/1, foglio PAV/1, particella 125, subalterno 1, indirizzo Via della Costa, piano S, comune G619, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 8, superficie mq. 174 - Totale escluse aree scoperte mq. 165

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] OMISSIS, proprietà 1/1, foglio PAV/1, particella 125, subalterno 2, indirizzo Via della Costa, piano S-T, comune G619, categoria C/6, classe 2[^], consistenza mq. 39, superficie Totale mq. 40, rendita € EURO 88,62

2. Stato di possesso

Bene: Via della Costa 28 - Pavone - Pietra Marazzi (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Costa 28 - Pavone - Pietra Marazzi (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Costa 28 - Pavone - Pietra Marazzi (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via della Costa 28 - Pavone - Pietra Marazzi (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Costa 28 - Pavone - Pietra Marazzi (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Costa 28 - Pavone - Pietra Marazzi (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Costa 28 - Pavone - Pietra Marazzi (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 138.000,00



Beni in Pietra Marazzi (AL)
Località/Frazione Pavone
Via della Costa 28



Lotto: 001 - Lotto Unico

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

Data di presentazione: 11-03-2025



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28



Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via della Costa n. 28, Pietra Marazzi (AL) - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1, foglio PAV/1, particella 125, subalterno 1, indirizzo Via della Costa, piano S, co-mune G619, categoria A/2, classe 3^a, consistenza vani 8, superficie mq. 174 - Totale escluse aree scoperte mq. 165

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 -Variazione del classamento del 28/10/1985 in atti dal 04/11/1999 (n. 21/1985) -Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: PIANO TERRA-RIALZATO -a Nord: sedime del fabbricato confinante con altra proprietà mappale 424 -a Est: vuoto su sedime del fabbricato confinante con altre proprietà mappali 386 (mancanza di continuità nei passaggi di proprietà) e mappale 388 -a Sud: sedime del fabbricato oltre a tratto di strada privata (con servitù di passaggio passiva) confinante con altra proprietà mappale 369 -a Ovest: sedime del fabbricato confinante con proprietà Comunale mappale 426 e Via della Costa PIANO SEMINTERRATO -a Nord: terrapieno su sedime del fabbricato -a Est: sedime del fabbricato confinante con altre proprietà mappali 386 (mancanza di continuità nei passaggi di proprietà) e mappale 388 -a Sud: terrapieno su sedime del fabbricato oltre a tratto di strada privata (con servitù di passaggio passiva) confinante con altra proprietà mappale 369 -a Ovest: terrapieno su sedime del fabbricato confinante con proprietà Comunale mappale 426 e Via della Costa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CATASTO TERRENI: mancanza delle parti interrate esterne all'ingombro del fabbricato presente in mappa CATASTO FABBRICATI: varianti interne, prospettiche e mancanza dell'incorporazione (secondo le ultime disposizioni catastali) del sedime esclusivo all'abitazione

Regolarizzabili mediante: Pratiche PREGEO e DOCFA

PREGEO e DOCFA (compresi richiesta estratto, presentazione Tipo mappale e Variazione urbana, prestazioni e spese): € 2.000,00



Oneri Totali: € 2.000,00

Note: Si esclude il problema relativo al mapp. 386, attendendo un giudizio da parte del Custode e del Giudice

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si rimanda al paragrafo "PERTINENZE" per quanto riguarda la presenza di tettoia e serraglio presenti nella zona est della proprietà

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: Via della Costa n. 28, Pietra Marazzi (AL) - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio PAV/1, particella 125, subalterno 2, indirizzo Via della Costa, piano S-T, comune G619, categoria C/6, classe 2^, consistenza mq. 39, superficie Totale mq. 40, rendita € EURO 88,62

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 -Variazione del classamento del 28/10/1985 in atti dal 04/11/1999 (n. 21/1985) -Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: -a Nord: stessa proprietà (sub. 1) -a Est: stessa proprietà, sedime del fabbricato -a Sud: terrapieno su sedime del fabbricato -a Ovest: stessa proprietà (sub. 1)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CATASTO FABBRICATI: varianti prospettiche Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA

DOCFA (compresi presentazione Variazione urbana, prestazioni e spese): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea extraurbana metri 300

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pietra Marazzi (AL), Via della Costa 28
Libero**

Note: Normalmente il fabbricato era abitato dalla sig.ra OMISSIS; al momento del sopralluogo la stessa era stabilmente all'estero per motivi di lavoro.

Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pietra Marazzi (AL), Via della Costa 28
Libero**

Note: Normalmente il fabbricato era abitato dalla sig.ra OMISSIS; al momento del sopralluogo la stessa era stabilmente all'estero per motivi di lavoro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro OMISSIS; Derivante da:
Decreto Ingiuntivo n. 1163 del 12/12/2024 del Tribunale di Alessandria e successive integrazioni e correzioni; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 11/02/2025 ai nn. 267 iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 28/02/2025 ai nn. 1503/1167.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro OMISSIS; Derivante da:
Decreto Ingiuntivo n. 1163 del 12/12/2024 del Tribunale di Alessandria e successive integrazioni e correzioni; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 11/02/2025 ai nn. 267 iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 28/02/2025 ai nn. 1503/1167.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pietra Marazzi (AL), Via della Costa 28

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: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pietra Marazzi (AL), Via della Costa 28

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: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nuda proprietà 1/1 OMISSIS usufrutto 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 18/11/2014.** In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notaio Mariano Luciano, in data 23/06/1999, ai nn. 59941; tra-scritto ad Alessandria (AL), in data 16/07/1999, ai nn. 5923/3870.

Note: Si precisa che l'atto di donazione sopra descritto, è stato oggetto da parte della sig.ra OMISSIS (ex moglie separata del sig. OMISSIS), di una Domanda Giudiziale di opposizione dei legittimi proprietari a donazione, presso il Tribunale di Alessandria, del 23/05/2019 n. 3915, trascritto il 19/06/2019 al n. di RG 4394 e di RP 3110.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, proprietà 1/1 dal 18/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione di usufrutto - a rogito di Notaio Mariano Luciano, registrato ad Asti (AT), in data 18/03/2015, ai nn. 495/9990.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nuda proprietà 1/1 OMISSIS, usufrutto 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 18/11/2014.** In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notaio Mariano Luciano, in data 23/06/1999, ai nn. 59941; tra-scritto ad Alessandria (AL), in data 16/07/1999, ai nn. 5923/3870.

Note: Si precisa che l'atto di donazione sopra descritto, è stato oggetto da parte della sig.ra OMISSIS (ex moglie separata del sig. OMISSIS), di una Domanda Giudiziale di opposizione dei legittimi proprietari a donazione, presso il Tribunale di Alessandria, del 23/05/2019 n. 3915, trascritto il 19/06/2019 al n. di RG 4394 e di RP 3110.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

, proprietà 1/1 dal 18/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione di usufrutto - a rogito di Notaio Mariano Luciano, registrato ad Asti (AT), in data 18/03/2015, ai nn. 495/9990.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28

Numero pratica: 187/1976

Intestazione:OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione nuovo fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/02/1975 al n. di prot. 185

Rilascio in data 12/04/1976 al n. di prot. 187

NOTE: Inizio lavori 07/04/1977

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28

Numero pratica: 466/1982

Intestazione:OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla Licenza Edilizia n. 185/1976

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/01/1982 al n. di prot. 2879

Rilascio in data 07/11/1982 al n. di prot. 466

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28

Numero pratica: 242/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alle Autorizzazioni n. 185/1976, 466/1982 e costruzione recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/07/1983 al n. di prot. 1367

Rilascio in data 08/08/1983 al n. di prot. 242

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28

Numero pratica: 529/1984

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alle Autorizzazioni n. 185/1976, 466/1982, 242/1983

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/04/1984 al n. di prot. 571

Rilascio in data 18/09/1984 al n. di prot. 529

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1984 al n. di prot. 231

NOTE: -Dichiarazione di fine lavori: GIUGNO 1983 -Richiesta permesso di abitabilità n. 571 del 06/04/1984 -Dichiarazione di conformità - nulla osta tecnico per permesso di abitabilità del 02/10/1984 -Parere sanitario dell'USL n. 70 (favorevole) del 02-10-1984 -Autorizzazione all'abitabilità n. 231 del

25/10/1984

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28

Numero pratica: 187/1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione nuovo fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/02/1975 al n. di prot. 185

Rilascio in data 12/04/1976 al n. di prot. 187

NOTE: Inizio lavori 07/04/1977

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28

Numero pratica: 466/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla Licenza Edilizia n. 185/1976

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/01/1982 al n. di prot. 2879

Rilascio in data 07/11/1982 al n. di prot. 466

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28

Numero pratica: 242/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alle Autorizzazioni n. 185/1976, 466/1982 e costruzione recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/07/1983 al n. di prot. 1367

Rilascio in data 08/08/1983 al n. di prot. 242

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pavone, Via della Costa 28

Numero pratica: 529/1984

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alle Autorizzazioni n. 185/1976, 466/1982, 242/1983

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/04/1984 al n. di prot. 571

Rilascio in data 18/09/1984 al n. di prot. 529

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1984 al n. di prot. 231

NOTE: -Dichiarazione di fine lavori: GIUGNO 1983 -Richiesta permesso di abitabilità n. 571 del

06/04/1984 -Dichiarazione di conformità - nulla osta tecnico per permesso di abitabilità del 02/10/1984

-Parere sanitario dell'USL n. 70 (favorevole) del 02-10-1984 -Autorizzazione all'abitabilità n. 231 del 25/10/1984

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varianti interne e prospettiche
 Regularizzabili mediante: Pratica di S.C.I.A. in sanatoria
 SCIA (compresi Diritti di Segreteria, Sanzione, prestazioni e spese): € 3.000,00
 Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varianti prospettiche
 Regularizzabili mediante: Pratica di S.C.I.A. in sanatoria

Note: La pratica è stata già conteggiata nel Corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 2 del 31/01/2011 e successive modifiche
Zona omogenea:	Aree residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	-art. 20, art. 29, art. 35, art. 39
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	m. 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 2 del 31/01/2011 e successive modifiche
Zona omogenea:	Aree residenziali di completamento

Norme tecniche di attuazione:	-art. 20, art. 29, art. 35, art. 39
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	m. 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare parte di intero fabbricato disposto su due piani, uno leggermente rialzato (lato strada comunale a monte) ed uno seminterrato (a valle), sito in zona collinare; si tratta della parte ad uso abitativo e accessori, tutti posti al piano inferiore e collegati ai vani principali mediante scala interna a chiocciola. L'immobile è sito all'interno di un sedime, in parte sistemato a giardino ed in parte a cortile finito in auto-bloccanti. Della particella in proprietà, fa parte anche un tratto di strada privata gravata di servitù di passaggio a favore delle proprietà limitrofe.

N.B.: all'interno della parte recintata è presente un piccolo triangolo situato nella zona nord-est (mappale 386) di mq. 15, non intestato alla sig.ra OMISSIS

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via della Costa n. 28, Pietra Marazzi (AL) - Stato Civile: libero Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.370,96**

È posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1984

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (SEMIN-TERRATO)

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

materiale: c.a.

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **misto muratura e c.a.** condizioni: **sufficienti**

Note: presente qualche fessurazione sulle pareti interne dovute ad assestamento del terreno

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia con termosifoni / allaccio rete pubblica gas metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Presenza di piccolo impianto a pannelli solari (probabile utilizzo per produzione acqua calda) - impossibile verificarne il funzionamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in

comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA-Locali principali	sup reale lorda	119,12	1,00	119,12
PIANO TERRA-Terrazzi e scale (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
PIANO TERRA-Terrazzi e scale (eccedenza)	sup reale lorda	39,22	0,10	3,92
PIANO TERRA-Portico (fino a mq. 25)	sup reale lorda	6,47	0,35	2,26
PIANO TERRA-Balcone (fino a mq. 25)	sup reale lorda	12,28	0,25	3,07
PIANO TERRA-Cortile in autobloccanti (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
PIANO TERRA-Cortile in autobloccanti (eccedenza)	sup reale lorda	66,77	0,02	1,34
PIANO TERRA-Giardini di ville e villini (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
PIANO TERRA-Giardini di ville e villini (eccedenza)	sup reale lorda	546,92	0,02	10,94
PIANO TERRA-Parte di strada privata gravata di servitù di passaggio e piccola area di terreno esterno alla recinzione	sup reale lorda	95,08	0,03	2,85
PIANO SEMINTERRATO-Locali di sgombero, cantine e accessori vari (collegati ai vani principali)	sup reale lorda	83,51	0,35	29,23
PIANO SEMINTERRATO-Intercapedine	sup reale lorda	46,75	0,15	7,01

PIANO SEMINTERRA-TO-Cortile in auto-bloccanti (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
PIANO SEMINTERRA-TO-Cortile in auto-bloccanti (eccedenza)	sup reale lorda	254,84	0,02	5,10
		1.370,96		201,09

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: 2-2024

Zona: Pietra Marazzi (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione e accessori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 880

Pertinenze

A

1. Tettoia e serraglio

Identificato al n. privo di autorizzazione

Posto al piano seminterrato

Composto da paletti in ferro e muri in blocchetti di cemento

Sviluppa una superficie complessiva di 89.23 (di cui 15 su altra proprietà) mq

Valore a corpo: **€ -1000**

Note: La costruzione non è stata né autorizzata né accatastata. Dagli incontri con il Tecnico Comunale sono emersi problemi che ne comprometterebbero la sanatoria (sia sulla posizione del fabbricato rispetto al confine sia sul fatto che l'eventuale pratica dovrebbe essere sottoposta alla Commissione Paesaggistica-DPR 31/0217 art 136 comma 1, lettere C e D del Decreto Regionale 42/2004 in forza del DM 1/8/85). Il Tecnico Comunale ha voluto precisare che, secondo lui, è praticamente impossibile che la Commissione Paesaggistica possa dare parere positivo ad un tipo di fabbricato avente tali finiture (questo in riferimento alla tettoia, in quanto il serraglio essendo un volume andrebbe comunque demolito in quanto i mc. costruibili sono esauriti), e nel remoto caso nel quale la Commissione sopra citata possa invece dare il benestare, le cifre per la regolarizzazione supererebbero abbondantemente il valore dello stesso. A questo punto si consiglia la demolizione; mediante un breve calcolo, si prospetta una differenza negativa tra valore del terreno e spese di demolizione e trasporto in discarica (valore sedime circa 4000, spese di demolizione e trasporto in discarica circa 5000). N.B.: si ricorda che una superficie pari a mq. 15 sorge su altra proprietà



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto B



Unità immobiliare parte di intero fabbricato disposto su due piani, uno leggermente rialzato (lato strada comunale a monte) ed uno seminterrato (a valle), sito in zona collinare; si tratta della parte ad uso box auto sita al piano inferiore e collegata ai vani principali mediante scala interna a chiocciola.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via della Costa n. 28, Pietra Marazzi (AL) - Stato Civile: libero Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **42,36**

È posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1984

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (SEMIN-TERRATO)



Stato di manutenzione generale: discreto

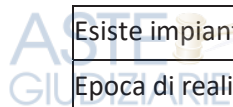


Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia con termosifoni / allaccio rete pubblica gas metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983



Condizionamento e climatizzazione:

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



Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:



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

Note generali impianti: Presenza di piccolo impianto a pannelli solari (probabile utilizzo per produzione acqua calda) - impossibile verificarne il funzionamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: **SUPERFICI PRINCIPALI** - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. **SUPERFICI DI ORNAMENTO** - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. **SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI** - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO-Locale box auto (collegato ai vani principali)	sup reale lorda	42,36	0,60	25,42
		42,36		25,42

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: 2-2024

Zona: Pietra Marazzi (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): valore equiparato all'abitazione (intervento su coefficiente superficie)

Valore di mercato max (€/mq): valore equiparato all'abitazione (intervento su coefficiente superficie)

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Uffici del registro di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Pietra Marazzi (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2024, Semestre 2, Provincia Alessandria, Comune Pietra Marazzi, Fascia/Zona Extraurbana-Zona Agricola, Codice di zona R1, Destinazione Residenziale

-Abitazioni civili minimo euro 750,00 massimo euro 880,00

-Box minimo euro 420,00 massimo euro 630,00

-Ville e villini minimo euro 1050,00 massimo euro 1300,00

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Tettoia e serraglio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.817,50.

Destinazione		Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO principali	TERRA-Locali	119,12	€ 750,00	€ 89.340,00
PIANO e scale (fino a mq. 25)	TERRA-Terrazzi	8,75	€ 750,00	€ 6.562,50
PIANO e scale (eccedenza)	TERRA-Terrazzi	3,92	€ 750,00	€ 2.940,00
PIANO (fino a mq. 25)	TERRA-Portico	2,26	€ 750,00	€ 1.695,00
PIANO	TERRA-Balcone	3,07	€ 750,00	€ 2.302,50

(fino a mq. 25)

PIANO TERRA-Cortile in autobloccanti (fino a mq. 25)	2,50	€ 750,00	€ 1.875,00
--	------	----------	------------

PIANO TERRA-Cortile in autobloccanti (eccedenza)	1,34	€ 750,00	€ 1.005,00
--	------	----------	------------

PIANO TERRA-Giardini di ville e villini (fino a mq. 25)	2,50	€ 750,00	€ 1.875,00
---	------	----------	------------

PIANO TERRA-Giardini di ville e villini (eccedenza)	10,94	€ 750,00	€ 8.205,00
---	-------	----------	------------

PIANO TERRA-Parte di strada privata gravata di servitù di passaggio e piccola area di terreno esterno alla recinzione	2,85	€ 750,00	€ 2.137,50
---	------	----------	------------

PIANO SEMINTERRA-TO-Locali di sgombero, cantine e accessori vari (collegati ai vani principali)	29,23	€ 750,00	€ 21.922,50
---	-------	----------	-------------

PIANO SEMINTERRA-TO-Intercapedine	7,01	€ 750,00	€ 5.257,50
-----------------------------------	------	----------	------------

PIANO SEMINTERRA-TO-Cortile in autobloccanti (fino a mq. 25)	2,50	€ 750,00	€ 1.875,00
--	------	----------	------------

PIANO SEMINTERRA-TO-Cortile in autobloccanti (eccedenza)	5,10	€ 750,00	€ 3.825,00
--	------	----------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.817,50
---	--	--	--------------

Valore Finale			€ 150.817,50
----------------------	--	--	---------------------

Valore corpo			€ 150.817,50
--------------	--	--	--------------

Valore Pertinenze			€ -1.000,00
-------------------	--	--	-------------

Valore complessivo intero			€ 149.817,50
---------------------------	--	--	--------------

Valore complessivo diritto e quota			€ 149.817,50
------------------------------------	--	--	--------------

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.065,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO SEMINTERRA-TO-Locale box auto (collegato ai vani principali)	25,42	€ 750,00	€ 19.065,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.065,00
---	--	--	-------------

Valore Finale			€ 19.065,00
----------------------	--	--	--------------------

Valore corpo			€ 19.065,00
--------------	--	--	-------------

Valore Pertinenze			€ 0,00
-------------------	--	--	--------

Valore complessivo intero			€ 19.065,00
---------------------------	--	--	-------------

Valore complessivo diritto e quota			€ 19.065,00
------------------------------------	--	--	-------------

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Tettoia e serraglio	201,09	€ 149.817,50	€ 149.817,50
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,42	€ 19.065,00	€ 19.065,00

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%)

€ 25.332,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.500,00

Arrotondamento

€ -50,12

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 138.000,00**Allegati**

- 1)Elaborati grafici di rilievo
- 2)Documentazione catastale
- 3)Documentazione Archivio Ufficio Tecnico del Comune
- 4)Stralcio del P.R.G.C. e delle N.T.A.
- 5)Documentazione fotografica
- 6)Stralcio Nota di trascrizione Atto di Permuta Notaio Giuseppe Mussa anno 1989
- 7)Relazione tecnica relativa al mappale 386

Data generazione:
08-09-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio