

## Tribunale di Alessandria

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GEOS GREEN S.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **67/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-03-2026 ore 11:00

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

Custode: **Avv. MARCO FERRARI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 – Locale commerciale ad uso negozio,  
Lotto 002 – Abitazione e locali accessori,  
Lotto 003 – Locale commerciale ad uso bar e locali accessori,  
Lotto 004 – Abitazione.**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Caruso  
**Codice fiscale:** CRSLSN82A13A182J  
**Studio in:** Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131-778518  
**Fax:** 339-7864470  
**Email:** ing.alessandro.caruso@gmail.com  
**Pec:** alessandro.caruso@ingpec.eu

**1. Dati Catastali**

**Bene:** SPALTO BORGOGGIO 78/74 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Locale Commerciale ad uso negozio

**Corpo:** Locale commerciale

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Intestatario:**

-

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 117, particella 162, subalterno 241, indirizzo SPALTO BORGOGGIO 72/74, piano T-S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/1, classe 4, consistenza 240 mq, superficie 301 mq, rendita € 3397,25

**Lotto:** 002 – Abitazione e locali accessori

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Intestatario:**

-

Catasto Fabbricati:

- foglio 221, particella 27, subalterno 1, indirizzo VIA TORTONA DI SPINETTA MARENGO, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 VANI, superficie totale: 357 mq, rendita € 1270,48

Catasto Terreni:

- L'unità è un Ente Urbano per cui non è presente l'intestazione. E' il terreno di sedime e pertinenza dei fabbricati sopra edificati.  
sezione censuaria Alessandria, foglio 117, particella 162, qualità Ente Urbano, superficie catastale 3780 mq

OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2. Stato di possesso

**Bene:** SPALTO BORGOGLIO 78/74 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Locale Commerciale ad uso negozio

**Corpo:** Locale Commerciale

**Occupato da** \_\_\_\_\_ attualmente senza alcun titolo, in subappalto dalla \_\_\_\_\_, che ha un contratto di locazione con la proprietà stipulato in data 27/10/2019 per l'importo di euro 10.000,00 annui con cadenza semestrale

Registrato a AGENZIA ENTRATE AL il 29/10/2025 ai nn.005514 -serie 3T

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 29/12/2028

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, mentre la registrazione dello stesso è avvenuta successivamente alla sentenza di fallimento.**

**Lotto:** 002 - Abitazione e locali accessori

**Corpo:** Abitazione

**Occupato da** \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2020 per l'importo di euro 7.500,00 con cadenza annuale

Registrato a AGENZIA ENTRATE AL il 29/10/2025 ai nn.005516-serie 3T

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 31/03/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, mentre la registrazione dello stesso è avvenuta successivamente alla sentenza di fallimento.**

**OMISSIS**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** SPALTO BORGOGLIO 78/74 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Locale Commerciale ad uso negozio

**Corpo:** Locale commerciale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione e locali accessori

**Corpo:** Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** SPALTO BORGOGLIO 78/74 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Locale Commerciale ad uso negozio

**Corpo:** Locale commerciale

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO SANTAMARIA, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, IM.POR. SRL, GEOS GREEN srl, AGENZIA DELLE ENTRATE

**Lotto:** 002 - Abitazione e locali accessori

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** GEOS GREEN srl, AGENZIA DELLE ENTRATE

**5. Comproprietari**

**Beni:** SPALTO BORGOGLIO 78/74 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Locale Commerciale ad uso negozio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Corpo:** Locale commerciale  
**Comproprietari:** Nessuno  
**Lotto:** 002 - Abitazione e locali accessori  
**Corpo:** Abitazione  
**Comproprietari:** Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. Misure Penali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni:** SPALTO BORGOGGIO 78/74 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Locale Commerciale ad uso negozio

**Corpo:** Locale commerciale

**Misure Penali:** SI - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE DEL 16/03/2023  
REP.N. 6275/2019

**Lotto:** 002 - Abitazione e locali accessori

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** SI - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE DEL 16/03/2023  
REP.N. 6275/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** SPALTO BORGOGGIO 78/74 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Locale Commerciale ad uso negozio

**Corpo:** Locale commerciale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 6  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Lotto:** 002 - Abitazione e locali accessori

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** SPALTO BORGOGGIO 78/74 - Alessandria (AL) - 15121

**Lotto:** 001 - Locale Commerciale ad uso negozio

**Valore complessivo intero:** 253.000,00

**Lotto:** 002 - Abitazione e locali accessori

**Valore complessivo intero:** 216.000,00



**Lotto: 001 - Locale Commerciale ad uso negozio**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Locale commerciale.****Negozi, botteghe [C1] sito in SPALTO BORGOGGIO 78/74**

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano terra (1° F.T.) in edificio condominiale elevato a n.7 piani f.t. oltre a cantina di pertinenza posta a piano interrato, in complesso residenziale di costruzione risalente agli anni 1970

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

-

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 117, particella 162, subalterno 241, indirizzo SPALTO BORGOGGIO 72/74, piano T-S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/1, classe 4, consistenza 240 mq, superficie 301 mq, rendita € 3397,25

Derivante da:

- Alla sig.ra \_\_\_\_\_, l'U.I.U. sopra descritta è pervenuta tramite:  
Atto del 11/12/2001 Pubblico ufficiale DE PALMA LUCIO Sede NOVI LIGURE (AL) Repertorio n. 42460 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 36.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 07/01/2002

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 19/09/2013 Pratica n. AL0164641 in atti dal 19/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 38122.1/2013);
- VARIAZIONE del 16/02/2000 in atti dal 16/02/2000 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE COL DOCFA N.C438 DEL 16/02/00 (n. C438.2/2000). Precedentemente l'immobile era censito al Foglio 117, particella 162, subalterno 241, indirizzo SPALTO BORGOGGIO 72/74, piano T-S1, comune ALESSANDRIA, categoria C/1, classe 1, consistenza 240 mq, superficie 301 mq, rendita Lire 4.134.000;
- VARIAZIONE del 16/02/2000 in atti dal 16/02/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI SCUOLA NEGOZIO (n. C00438.1/2000).

**Confini:**

L'unità immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- A Nord con il vano scala (civico 78);
- Ad Est con la strada pubblica;
- A Sud con il vano scala (civico 70);
- Ad Ovest con la corte comune;
- A Nord/Ovest con altra u.i.u.

Il Tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate delle irregolarità.

Le irregolarità riscontrate sono riconducibili alla distribuzione interna che è differente rispetto a quanto emerso in sito in occasione del sopralluogo peritale

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione interna

Variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Alessandria, in zona Spalti, ovvero pressoché centrale.

L'ubicazione è sicuramente positiva per la completa urbanizzazione primaria e per il buon livello del contesto edilizio/urbanistico.

Molto prossima al centro cittadino e a tutti gli Uffici pubblici, la zona è caratterizzata da edifici a destinazione mista con edifici adibiti ad abitazioni, piccole e medie attività commerciali di vendita e immobili destinati ad uffici e all'attività del settore terziario.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti sia gratuiti che a pagamento.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Asti, Acqui Terme, Novi Ligure, Tortona, Valenza, Casale M.to.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline .

**Attrazioni storiche:** Cittadella militare.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** , attualmente senza alcun titolo, in subappalto dalla , che ha un contratto di locazione con la proprietà stipulato in data 27/10/2019 per l'importo di euro

10.000,00 annui con cadenza semestrale

Registrato a AGENZIA ENTRATE AL il 29/10/2025 ai nn.005514 -serie 3T

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 29/12/2028

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, mentre la registrazione dello stesso è avvenuta successivamente alla sentenza di fallimento.**

Note: il locatore (Debitore Esporlando) nel contratto di affitto con la concede al conduttore facoltà di sublocare totalmente o parzialmente i locali oggetto del contratto senza il consenso del locatore. Attualmente il locale è sublocato alla ditta L con la seguente scrittura:

- contratto di locazione tra in data 16/12/2011
- durata di 6+6 anni, dal 01/02/2012 al 31/01/2018
- importo canone annuale: 37.200,00 €

Inoltre, risulta ritrattato il canone per emergenza COVID con atto tra le parti del 02/05/2020 con importo pari a 32.200 € annuo fino a termine contratto 31/01/2024.

Si osserva che è scaduto il contratto in essere e non risultano agli atti altri contratti tra le parti.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CONDOMINIO SANTAMARIA contro

A rogito di in data 10/08/2005 ai nn. 1948  
trascritto a ALESSANDRIA in data 11/08/2005 ai nn. 8006/4703.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro

A rogito di in data 31/10/2007 ai nn. 3027/2007  
trascritto a ALESSANDRIA in data 14/12/2007 ai nn. 11224/6872.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Domanda giudiziale a favore di IM.POR. SRL contro

A rogito di in data 10/02/2009 ai nn. 489  
trascritta a ALESSANDRIA in data 11/02/2009 ai nn. 1144/723;

**Note:** Nel certificato notarile ex art 567 cpc redatto dalla dottoressa Rosalba Didonna, notaio, è specificato che la domanda giudiziale del 10/02/2009 rep.n.489 è relativa alla esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto ex art.2932 c.c.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro

A rogito di in data 26/05/2012 ai nn. 2351  
trascritto a ALESSANDRIA in data 24/08/2012 ai nn. 5366/4076.

##### - Trascrizione pregiudizievole penale:

Ordinanza di sequestro conservativo penale a favore di GEOS GREEN srl

contro  
A rogito di in data 16/03/2023 ai nn. 6275/2019  
iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 28/03/2023 ai nn. 2384/1753;

**Note:** Nel certificato notarile ex art 567 cpc redatto dalla dottoressa Rosalba Didonna, notaio, si evince che l'ordinanza di sequestro conservativo penale di cui sopra è seguita da sentenza di

condanna esecutiva emessa da tribunale di Alessandria in data 16/01/2025 rep. 6275/2019 annotata a margine della nota di trascrizione della predetta ordinanza di sequestro in data 26/02/2025 ai nn. 1405/120.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE contro

Derivante da: ACCERTAMENTO ESECUTIVO;  
Iscritta a ALESSANDRIA in data 25/02/2025 ai nn. 1378/198;  
Importo ipoteca: € 2.391.696,62.

**Note: Dalla documentazione integrata alla E.I. in oggetto è emersa la rinuncia dell'Agenda delle Entrate alla procedura in oggetto con documentazione depositata presso il fascicolo telematico**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale commerciale

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Secondo quanto pervenuto allo scrivente CTU da parte dell'Amm.re Pro Tempore Geom. Luciano Mario De Martini, le spese di gestione annuale dell'unità immobiliare ammontano, secondo il bilancio preventivo 202/2025 ad Euro 2.742,55 per le spese ordinarie, mentre per le spese straordinarie già deliberate ammontano ad Euro 2.887,50, salvo conguaglio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.742,55.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Ad oggi il D.E. deve ancora una cifra di Euro 2.887,50 relativa a lavori straordinari relativamente alla centrale termica, ed Euro 4.894,13 relativamente a lavori già deliberati ed eseguiti su facciate e tetto. Non risultano altri lavori straordinari deliberati

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Euro 13.909,97**

**Millesimi di proprietà:**

Tabella di spese generali: 39,18/1000

Tabella di riscaldamento: 72,33/1000

Tabella di spese luoghi comuni: 21,80/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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 precedente:**

-  
proprietario per 1/1

**Proprietario dal 03/09/1996 al 11/12/2001**

In forza di Atto di vendita a rogito di NOTAIO GABEL,  
in data 03/09/1996, ai nn. 170740;  
registrato a ALESSANDRIA, in data 06/09/1996, ai nn. 1774/1V.

**Titolare/Proprietario attuale:**

**proprietaria ante ventennio ad oggi**

In forza di atto di donazione  
a rogito di DE PALMA LUCIO, in data 11/12/2001, ai nn. 42460;  
trascritto a ALESSANDRIA, in data 07/01/2002, ai nn. 43/36.

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 215 del 16/05/1968  
Intestazione: IMMOBILIARE SANTA MARIA DI REMO SACCO & C.  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE  
Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: DIA N. D03149 DEL 28/02/2020  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
Oggetto: ristrutturazione  
Presentazione in data 28/02/2000 al n. di prot. D03149

**7.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate delle irregolarità.

Le irregolarità riscontrate sono riconducibili alla destinazione d'uso dei locali in quanto agli atti è individuata come locale ad uso scolastico mentre allo stato dei luoghi trattasi di negozio.

Esistono inoltre alcune variazioni distributive interne .

Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e destinazione d'uso dei locali

Sanatoria edilizia: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

**N.B.: Sono escluse da tali spese eventuali pagamenti di Oneri Comunali per il cambio di destinazione d'uso necessario per trasformare l'unità immobiliare.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n° 36-29308 del 07.02.2000 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2° classe art. 35
Norme tecniche di attuazione:	<p>1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenza; b) servizi sociali e culturali o di interesse generale; c) attrezzature di interesse comune; d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i; e) attrezzature a carattere religioso; f) ristoranti, bar, locali di divertimento; g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel); h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato; i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private; j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione; k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria; l) case-albergo, pensioni, alberghi; m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze. 2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo. 3 La modificazione di detta destinazione</p>

d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale. In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona. 4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria If, 3,00 mc./mq. - altezza massima degli edifici ml 25,00 - rapporto di copertura non superiore al 45% In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative. La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti. Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede. Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64. 5 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati. 6 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If 2,00 mc.mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna. **Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Locale commerciale**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale di edificazione risalente agli anni 1970, di normale qualità complessiva.

In particolare l'edificio è elevato su sette piani fuori terra più uno interrato dedicato alle cantine e autorimessa.

L'edificio oltre a svilupparsi in verticale, si sviluppa anche orizzontalmente, avendo diversi vani scala con i rispettivi ingressi nei civici dalle tre vie principali, ovvero Spalto Borgoglio, Via Augusto Righi e Via Galileo Ferraris.

L'accesso all'autorimessa avviene in Via C. Caselli.

Entrando nello specifico, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un negozio situato a piano terra e con accesso direttamente su Spalto Borgoglio, avente cinque vetrine su strada.

Per una chiara descrizione, il negozio può essere così suddiviso:

- zona molto ampia dedicata all'esposizione/vendita di circa 250,00 mq con esposizione verso strada e aperture finestrate verso corte;
- zona retro, con depositi/ripostigli, e spogliatoi/w.c. di circa 140,00 mq con aperture finestrate su Via Augusto Righi e verso corte con balcone. La zona retro oltre che essere comunicante direttamente con il reparto vendita/esposizione, è accessibile anche dal civico 2 di Via Augusto Righi;
- Cantina a piano interrato di circa 6,00 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **346,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 72/76 di Spalto Borgoglio;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,90 mt

L'intero fabbricato è composto da n. Otto piani complessivi

di cui fuori terra n. Sette e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> Riferito limitatamente a: Zona retro
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> Riferito limitatamente a: Zona vendita
Pareti esterne	materiale: <b>a cassa vuota</b> coibentazione: <b>non rilevata</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gomma</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacato e tinteggiato</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **in apposite canaline di plastica** tensione: **220V**  
condizioni: **buone**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree comuni;
- la superficie del balcone concorre implicitamente alla consistenza complessiva;
- la superficie della cantina è conteggiata in ragione di 1/4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale commerciale	sup lorda di pavimento	340,00	1,00	340,00
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		<b>346,00</b>		<b>341,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione

in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;  
 Uffici del registro di Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Alessandria;  
 Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Locale commerciale. Negozi, botteghe [C1]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale commerciale	340,00	€ 1.000,00	€ 340.000,00
Cantina	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 341.500,00</b>
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 300.000,00</b>
<b>Valore Corpo (€ 341.500,00 + € 300.000,00)2 =</b>			<b>€ 320.750,00</b>
Valore corpo			€ 320.750,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 320.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 320.750,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Locale commerciale	Negozi, botteghe [C1]	341,50	€ 320.750,00	€ 320.750,00

### 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% ) € 64.150,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 252.600,00

Arrotondamento (+)

€ 400

Totale

€ 253.000,00

(A corpo e non a misura)

S.e.& o.

Diconsi Euro Duecentocinquantatremila/00



**Lotto: 002 - Abitazione+ locali accessori**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA TORTONA n. 3 DI SPINETTA MARENGO**

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano rialzato (1° F.T.) in fabbricato elevato a n.2 piani f.t. oltre a un seminterrato, in complesso residenziale di costruzione originaria ante 1967 e condono presentato nell'anno 1986

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

-

Catasto Fabbricati:

- foglio 221, particella 27, subalterno 1, indirizzo VIA TORTONA DI SPINETTA MARENGO, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 VANI, superficie totale: 357 mq, rendita € 1270,48

Derivante da:

Alla sig.ra , l'U.I.U. sopra descritta è pervenuta tramite:

- Atto del 06/05/1989 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 95695 Sede TORTONA (AL) Registrazione n. 592 registrato in data 24/05/1989 - VENDITA Voltura n. 1502.2/1989 in atti dal 05/08/1993

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2015 Pratica n. AL0116913 in atti dal 25/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52256.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/04/2015 Pratica n. AL0087923 in atti dal 25/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36268.1/2015);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO del 29/08/1986 in atti dal 09/03/1990 (n. 3189.1/1986);
- COSTITUZIONE del 18/08/1986 in atti dal 09/03/1990 (n. 3098.1/1986).

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- A Nord, con la Via Tortona di Spinetta Marengo;
  - Ad Est, Sud e Ovest con la corte comune (sub.7);
- Inoltre l'unità è di fatto inserita all'interno del terreno di sedime e pertinenza e confina:
- A Nord, con la Via Tortona di Spinetta Marengo;
  - A Est con il mappale 9;
  - A Sud con il mappale 9, 6 e 36;
  - Ad Ovest con il mappale 37 e 2.

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

L'unità è un Ente Urbano per cui non è presente l'intestazione.

L'Ente Urbano è un terreno di sedime e pertinenza dei fabbricati sopra edificati, che nel caso specifico sono rappresentati da una costruzione di tipo mono/bi familiare.

**Catasto Terreni:**

- sezione censuaria Alessandria, foglio 221, particella 27, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1559 mq

**Note:**

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/09/1986 in atti dal 21/09/1989 (n.30986). Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili: Foglio 221, Particella 6, Foglio 221, Particella n. 37. Precedentemente l'Unità era censita al Foglio 221, Particella 27, Qualità ente Urbano, Superficie 970mq.

**Confini:**

L'unità confina:

- A Nord, con la Via Tortona di Spinetta Marengo;
- A Est con il mappale 9;
- A Sud con il mappale 9, 6 e 36;
- Ad Ovest con il mappale 37 e 2;

Il Tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Alessandria frazione di Spinetta Marengo.

L'ubicazione è sicuramente positiva per la completa urbanizzazione primaria e per il buon livello del contesto edilizio/urbanistico.

Molto prossima al centro cittadino del sobborgo e a tutti gli edifici pubblici della zona.

Si precisa in argomento che la zona di Spinetta Marengo tuttavia non risulta essere zona esente d fonti inquinanti in quanto presenti nelle immediate vicinanze diversi siti industriali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Asti, Acqui Terme, Novi Ligure, Tortona, Valenza, Casale M.to.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline

**Attrazioni storiche:** Cittadella militare  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione.  
stipulato in data 01/04/2020 per l'importo di euro 7.500,00 con cadenza annuale  
Registrato a AGENZIA ENTRATE AL il 29/10/2025 ai nn.005516-serie 3T  
Tipologia contratto: 9+9, scadenza 31/03/2029

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, mentre la registrazione dello stesso è avvenuta successivamente alla sentenza di fallimento.**

Note: Dalla verifica effettuata sulla documentazione fornita risulta il contratto di locazione come sopra descritto.

Si rileva una incompatibilità nelle date riportate tra la data di atto, la data di invio postale e la data di registrazione del contratto di locazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Trascrizione pregiudizievole penale:

Ordinanza di sequestro conservativo penale  
a favore di GEOS GREEN srl

A rogito di \_\_\_\_\_ in data 16/03/2023 ai nn. 6275/2019  
iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 28/03/2023 ai nn. 2384/1753;

**Note:** Nel certificato notarile ex art 567 cpc redatto dalla dottoressa Rosalba Didonna, notaio, si evince che l'ordinanza di sequestro conservativo penale di cui sopra è seguita da sentenza di condanna esecutiva emessa da tribunale di Alessandria in data 16/01/2025 rep. 6275/2019 annotata a margine della nota di trascrizione della predetta ordinanza di sequestro in data 26/02/2025 ai nn. 1405/120.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata  
a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE

Derivante da: ACCERTAMENTO ESECUTIVO;  
Iscritta a ALESSANDRIA in data 25/02/2025 ai nn. 1378/198;  
Importo ipoteca: € 2.391.696,62.

**Note:** Dalla documentazione integrata alla E.I. in oggetto è emersa la rinuncia dell'Agenzia delle Entrate alla procedura in oggetto con documentazione depositata presso il fascicolo telematico

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con locali accessori

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** L'immobile non fa parte di edificio condominiale, o meglio non è costituito condominio in quanto trattasi di due unità immobiliari distinte e non risultano al CTU spese di gestione condivise con l'altra proprietà.

**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 attuale:**

**proprietaria ante ventennio 05/15/1989) ad oggi**

In forza di atto di compravendita

a rogito di ESPOSITO VINCENZO, in data 06/05/1989, ai nn. 95695;

trascritto a ALESSANDRIA, in data 24/05/1989, ai nn. 592.

**Titolare/Proprietario precedente:**

con sede in Alessandria,

**proprietaria ante ventennio fino al 02/05/1989**

In forza di atto di costituzione del 18/08/1986 in atti dal 09/03/1990 (n. 3098.1/1986).

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono giacenti presso il Comune di Alessandria le seguenti pratiche edilizie:

- Condonò Edilizio n. 4362 intestato al Sig. Carlo Sacco
- Condonò Edilizio n. 4363 intestato al Sig. Carlo Sacco
- Condonò Edilizio n. 4366 intestato al Sig. Carlo Sacco

I condoni non sono stati rilasciati, pertanto la situazione Comunale e la conformità edilizia non possono essere dichiarati, tuttavia la documentazione giacente in Comune risulta essere conforme con lo stato dei luoghi verificato in sito.

Bisognerà chiudere i condoni per legittimare lo stato dei luoghi.

I condoni sono 3 perché sono stati suddivisi per subalterno e quindi per piano.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Descrizione delle opere da sanare: definire il dettaglio dei condoni con il Comune.

Al momento risulta che gli oneri siano stati pagati, resta da definire

Sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n° 36-29308 del 07.02.2000 e successive modifiche ed integrazioni
Zona omogenea:	Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe art. 36
Norme tecniche di attuazione:	Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nel sobborgo di Spinetta Marengo. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni: a) Residenza b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale c) attrezzature di interesse comune d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563- 13414 del 29/10/99 e s.m.i; e) attrezzature a carattere religioso f) ristoranti, bar, locali di divertimento g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private j) teatri, cinematografi,

sale di spettacolo o riunione k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria l) case-albergo, pensioni, alberghi m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze. 2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare, e le modalità di controllo. 3 La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale. In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona. 4 In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria If, 1,5 mc./mq. - altezza massima degli edifici ml.10,50 - rapporto massimo di copertura 45% In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative. La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri urbanizzativi dovuti. Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede. Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64. 5 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If 1,50 mc.mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato residenziale di edificazione originaria risalente alla agli anni antecedenti al 1967, successivamente ristrutturata e condonata nell'anno 1986. Il fabbricato che per l'epoca rappresentava sicuramente una qualità di materiali e finiture molto alta.

In particolare vi è un edificio principale elevato su due piani fuori terra più uno seminterrato e un fabbricato secondario destinato ai locali accessori / box auto.

Entrando nello specifico, fa parte della presente unità il piano rialzato del fabbricato principale e porzione di locale di sgombero nel fabbricato secondario e risultano così composti:

- Zona giorno: ingresso, studio, sala, soggiorno un disimpegno, una cucina, un w.c. e un vano scala di collegamento con i piani inferiore e superiore (subb. 2 e 3 non facenti parte della esecuzione immobiliare);
- Zona notte: un corridoio, un disimpegno, due w.c. e quattro camere.

Complessivamente il piano risulta essere di superficie lorda di circa 345,00 mq, esclusi i portici che girano attorno al fabbricato.

Il locale di sgombero posto nel fabbricato secondario risulta comunicante con i box auto dei subb. 4, 5, 6 non facenti parte della esecuzione immobiliare. Il locale risulta una superficie lorda di circa 32,00 mq, mentre la tettoia posta poco distante è pari a mq. 42,00 circa.

Si precisa in argomento che la restante parte dell'unità abitativa (ovvero il piano seminterrato e il piano primo – secondo f.t.) non è totalmente separata dalla porzione di fabbricato oggetto di esecuzione.

Tanto è vero che vi sono scale di collegamento interne per accedere sia sopra che sotto, e che pertanto, anche se la proprietà risulta essere di più soggetti, l'immobile non risulta divisibile.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di · Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **419,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di Via Tortona di Spinetta Marengo;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. Tre piani complessivi

di cui fuori terra n. Due e di cui interrati n. Uno (piano seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **da normalizzare**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro**

Pareti esterne

materiale: **a cassa vuota** coibentazione: **non rilevata** rivestimento:

ASTE  
GIUDIZIARIE

Pavim. Interna  
Plafoni

Rivestimento

Scale

### Mattonelle laterizio e intonaco

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **da normalizzare**

ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **da normalizzare**

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **da ristrutturare**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree comuni;
- la superficie del balcone e del portico concorre implicitamente alla consistenza complessiva;
- la superficie del locale di sgombero e della tettoia sono conteggiati in ragione di 1/4.
- la superficie dell'area cortilizia (comune) non viene esplicitata in quanto in condivisione tra le proprietà ma concorre implicitamente alla consistenza complessiva;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	345,00	1,00	345,00
Locale di sgombero e tettoia	sup lorda di pavimento	74,00	0,25	18,50

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Pag. 26  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®		377,00	ASTE GIUDIZIARIE®	353,00
-------------------	--	--------	-------------------	--------

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Spinetta Marengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 700

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

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

**A parere dello scrivente, il valore dell'immobile, nonostante non sia una realizzazione complessiva recente e pertanto necessiti di alcune opere di manutenzione generale, mantiene una unicità e una particolarità dovuta sia al tipo di pavimentazioni e rivestimenti, sia per la tipologia di serramenti interni e per le finiture che rappresentano un plus alla valutazione unitaria**

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	345,00	€ 850,00	€ 293.250,00
Cantina	18,50	€ 850,00	€ 15.725,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 308.975,00</b>
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 275.000,00</b>
<b>Valore Finale (€ 308.975,00 + € 275.000,00)/2 =</b>			<b>€ 291.987,50</b>
Valore corpo			€ 291.987,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 291.987,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 291.987,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	353,00	€ 291.987,50	€ 291.987,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ).

€ 72.996,875

Si utilizza una percentuale maggiore a causa della difficoltà di divisibilità del bene, poiché come specificato nella relazione il piano seminterrato e il piano secondo f.t. che appartengono ad altro proprietario non sono di fatto divisibili

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 216.490,63

Arrotondamento (-)

€ 490,63

Totale

€ 216.000,00

(A corpo e non a misura)

S.e.&amp; o.

Diconsi Euro Duecentosedimila/00

-OMISSIS-