



**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **7/2025**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-06-2025 ore 11:45

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricato indipendente di-**  
**sposto su 2 piani f.t. con locali accessori**  
**e box, oltre a cortile pertinenziale di circa**  
**mq.180**



**Esperto alla stima:** Geom. Stefano Mantelli  
**Codice fiscale:** MNTSFN70E07A182P  
**Studio in:** Corso Roma 66 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131481684  
**Fax:** 0131481684  
**Email:** mantellistefano@libero.it  
**Pec:** stefano.mantelli@geopec.it



# ASTE GIUDIZIARIE®

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Tripoli n.3 - Sobborgo Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.180

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS (SS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 163, particella 511, subalterno 1, indirizzo VIA TRIPOLI n. 1, piano T-1, comune A182, categoria A/4, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 199, rendita € 436,92

**Corpo:** B

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS (SS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 163, particella 511, subalterno 2, indirizzo VIA TRIPOLI n. 1, piano T, comune A182, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie 19, rendita € 24,58

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Tripoli n.3 - Sobborgo Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cc pertinenziale di circa mq.180

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via Tripoli n.3 - Sobborgo Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.180

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Tripoli n.3 - Sobborgo Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.180

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Tripoli n.3 - Sobborgo Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.180

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

**Corpo:** B

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Tripoli n.3 - Sobborgo Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.180

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Tripoli n.3 - Sobborgo Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.180

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo



**Bene:** Via Tripoli n.3 - Sobborgo Castelceriolo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.180

**Valore complessivo intero:** 96.806,00



**Lotto: 001 - Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.180**

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

Data di presentazione: 14-02-2025

Come disposto dal Giudice con decreto del 22/02/2025, il creditore procedente in data 17/03/2025 ha depositato nota di trascrizione N.1950/1477 del 12/03/2025 di accettazione d'eredità quanto alla quota di 1/6 pervenuta ad OMISSIS in morte di OMISSIS; in data 18/03/2025 ha depositato nota di trascrizione N.1896/1433 del 11/03/2025 di accettazione d'eredità relativa quanto alla quota di 3/6 pervenuta ad OMISSIS per successione, in morte di OMISSIS.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: **Sobborgo Castelceriolo, Via Tripoli n.3****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS (SS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 163, particella 511, subalterno 1, indirizzo VIA TRIPOLI n. 1, piano T-1, comune A182, categoria A/4, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 199, rendita € 436,92

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 15/06/1988 in atti dal 01/06/1993 CLASSAMENTO RETTIFICA PROT.IV958/93 (n. 1472.1/1988); CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/06/1988 in atti dal 29/08/1990 (n. 1472/1988); Impianto meccanografico del 01/01/1989

Confini: Strada comunale, mapp.512, mapp.511 sub.2, mapp.1123, mapp.1124Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni interne al piano terra e nei locali di sgombero al piano terra (demolizione murature, modifica aperture, w.c. abusivo al piano primo)

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni



Variazione NCEU: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### Identificativo corpo: B.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sobborgo Castelceriolo, Via Tripoli n.3**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS (SS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 163, particella 511, subalterno 2, indirizzo VIA TRIPOLI n. 1, piano T, comune A182, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie 19, rendita € 24,58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 15/06/1988 in atti dal 01/06/1993 CLASSAMENTO RETTIFICA PROT.IV958/93 (n. 1472.1/1988); CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/06/1988 in atti dal 29/08/1990 (n. 1472/1988); Impianto meccanografico del 01/01/1989

Confini: mapp.511 sub.1 a tre lati, mapp.509

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica apertura sul retro verso mapp.509

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale NCEU

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni

Variazione NCEU: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 1 km, Casello Autostradale Al Ovest 1,5 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), Via Tripoli n.3  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Tripoli n.3  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 247.500,00; Importo capitale: € 165.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 07/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/01/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 247.500,00; Importo capitale: € 165.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 07/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/01/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), Via Tripoli n.3  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: immobile indipendente.**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Tripoli n.3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: immobile indipendente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/07/2011** . In forza di Riunione usufrutto.

Note: Riunione di usufrutto OMISSIS del 01/03/1999.

Ad OMISSIS la quota pari a 3/6 di piena proprietà degli immobili Alessandria Foglio 163 Particella 511 Sub. 1 Particella 511 Sub. 2 era pervenuta per successione in morte di OMISSIS del 21/09/1998 trascritta il 16/10/1999 ai NN. 8206/5235 devoluta per legge, si segnala che dalla suddetta formalità si evince la rinuncia o morte di un chiamato, inoltre viene riportata la quota di 2/6 in luogo di 3/6; (il creditore precedente in data 1/03/2025 ha depositato nota di trascrizione N. 1896/1433 del 11/03/2025 di accettazione d'eredità relativa quanto alla quota di 3/6 pervenuta ad OMISSIS per successione, in morte di OMISSIS).

Quanto alla quota di 1/6 di nuda proprietà per atto di donazione accettata del 16/05/1983 rep. 59721/16765 OMISSIS trascritto il 14/06/1983 N. 3591/2710 da OMISSIS , si segnala ricongiungimento di usufrutto del 01/03/1999.

Quanto alla quota di 1/6 di nuda proprietà per atto di donazione accettata del 16/05/1983 rep. 59720/16764 OMISSIS trascritto il 14/06/1983 nn. 3590/2709 da OMISSIS , si segnala ricongiungimento di usufrutto del 23/10/1989.

Quanto alla quota di 1/6 per successione in morte di OMISSIS deceduto ad Alessandria in data 21/10/1946 denuncia di successione registrata in Alessandria il 20/02/1947 al n. 72 Voi. 5652 e trascritta ad Alessandria in data 04/04/1947 ai N. 582/868-1009/825; (il creditore precedente in data 17/03/2025 ha depositato nota di trascrizione N. 1950/1477 del 12/03/2025 di accettazione d'eredità quanto alla quota di 1/6 pervenuta ad OMISSIS in morte di OMISSIS).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/07/2011 al 19/12/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Risulta trascritta in data 03/01/2012 ai N. 66/56 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi OMISSIS e OMISSIS nascente da atto OMISSIS Sede ASTI del 19/12/2011.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/07/2011** . In forza di Riunione usufrutto.

Note: Riunione di usufrutto OMISSIS del 01/03/1999.

Ad OMISSIS la quota pari a 3/6 di piena proprietà degli immobili Alessandria Foglio 163 Particella 511 Sub. 1 Particella 511 Sub. 2 era pervenuta per successione in morte di OMISSIS del 21/09/1998 trascritta il 16/10/1999 ai NN. 8206/5235 devoluta per legge, si segnala che dalla suddetta formalità si evince la rinuncia o morte di un chiamato, inoltre viene riportata la quota di 2/6 in luogo di 3/6; (il creditore precedente in data 1/03/2025 ha depositato nota di trascrizione N. 1896/1433 del 11/03/2025 di accettazione d'eredità relativa quanto alla quota di 3/6 pervenuta ad OMISSIS per successione, in morte di OMISSIS).

Quanto alla quota di 1/6 di nuda proprietà per atto di donazione accettata del 16/05/1983 rep. 59721/16765 OMISSIS trascritto il 14/06/1983 N. 3591/2710 da OMISSIS, si segnala ricongiungimento di usufrutto del 01/03/1999.

Quanto alla quota di 1/6 di nuda proprietà per atto di donazione accettata del 16/05/1983 rep. 59720/16764 OMISSIS trascritto il 14/06/1983 nn. 3590/2709 da OMISSIS, si segnala ricongiungimento di usufrutto del 23/10/1989.

Quanto alla quota di 1/6 per successione in morte di OMISSIS deceduto ad Alessandria in data 21/10/1946 denuncia di successione registrata in Alessandria il 20/02/1947 al n. 72 Voi. 5652 e trascritta ad Alessandria in data 04/04/1947 ai N. 582/868-1009/825; (il creditore precedente in data 17/03/2025 ha depositato nota di trascrizione N. 1950/1477 del 12/03/2025 di accettazione d'eredità quanto alla quota di 1/6 pervenuta ad OMISSIS in morte di OMISSIS).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/07/2011 al 19/12/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Risulta trascritta in data 03/01/2012 ai N. 66/56 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi OMISSIS e OMISSIS nascente da atto OMISSIS Sede ASTI del 19/12/2011.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: SI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile ante 01/09/1967 (Dichiarazione in Atto di provenienza Notaio Ratti del 19/12/2011 rep.50844 trascritto in Alessandria il 03/01/2012 ai N.67/57)

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni interne al piano terra e nei locali di sgombero al piano terra (demolizione murature, modifica aperture, w.c. abusivo al piano primo)

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: variazioni interne al piano terra e nei locali di sgombero al piano terra (demolizione murature, modifica aperture, w.c. abusivo al piano primo)

SCIA in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: Importo stimato per sanzioni, oneri comunali e spese tecniche (l'importo esatto verrà determinato)

to dalla Commissione Edilizia al momento di presentazione della sanatoria)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Nell'atto di provenienza a rogito OMISSIS in data 19/12/2011 rep.50844 risulta citata comunicazione per interventi di manutenzione ordinaria in data 03 aprile 1997 non reperibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale consistenti in rifacimento parziale di intonaco interno e sostituzione di alcuni tubi dell'impianto di riscaldamento deteriorati.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica apertura sul retro verso mapp.509  
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: Modifica apertura sul retro verso mapp.509

Note: Importo per SCIA in sanatoria già stimato 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 popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. 07/02/2000 n.36-29308
Zona omogenea:	aree residenziali dei sobborghi di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 37 bis
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 ml

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. 07/02/2000 n.36-29308
Zona omogenea:	aree residenziali dei sobborghi di 3° classe
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 37 bis
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 ml

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B



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

Fabbricato indipendente disposto su 2 piani f.t. con locali accessori e box, oltre a cortile pertinenziale di circa mq.180. L'abitazione è composta al piano terra da : ingresso, sala, bagno, cucina, ripostiglio, soggiorno, scala di accesso al piano primo; al piano primo da tre camere, disimpegno, bagno; oltre a centrale termica, cantina al piano terra, locali sgombero al piano terra /primo e cortile pertinenziale. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica/graniglia di marmo, i serramenti interni in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio d.v. con persiane in legno, il riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **295,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70/2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discrete condizioni di manutenzione, Internamente è stato parzialmente risistemato (pavimenti, intonaci e impianti) senza autorizzazioni edilizie. Sono stati sostituiti i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno**

Infissi interni materiale: **legno tamburato**

Manto di copertura materiale: **cementegole**

Pareti esterne rivestimento: **Intonaco tinteggiato**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in graniglia**

Portone di ingresso materiale: **alluminio e vetro**





**Impianti:**  
Elettrico



Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

Idrico

Termico



tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:  
**termosifoni in ghisa**



**Impianti (conformità e certificazioni)**



**Impianto elettrico:**

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

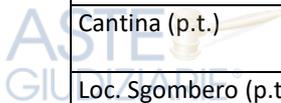
**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t)	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
Abitazione (p.1)	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Balcone (p.1)	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
C.T. (p.t.)	sup lorda di pavimento	5,00	0,15	0,75
Cantina (p.t.)	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
Loc. Sgombero (p.t.)	sup lorda di pavimento	20,00	0,20	4,00
Loc. Sgombero (p.1)	sup lorda di pavimento	42,00	0,20	8,40
		<b>295,00</b>		<b>215,15</b>



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2024

Zona: Suburbana/SOBBORGO/CASTELCERIOLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 480

Valore di mercato max (€/mq): 720

**Pertinenze**

A

1. Cortile

Identificato al n. sub.1

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 180 circa mq

Destinazione urbanistica: cortile esclusivo (area urbana)

Valore a corpo: € 4500

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

Box per una autovettura posto nel corpo fabbricato che affaccia sul cortile pertinenziale. L'unità è dotata di porta basculante in ferro, pareti intonacate, pavimento in battuto di cemento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

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

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in scarse condizioni di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Rivestimento rivestimento: **Intonaco di cemento**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**

Portone di ingresso materiale: **basculante**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superfici calcolate sulla base dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo e rasterizzazione delle planimetrie catastali depositate agli atti con software AUTOCAD. Valori medi di mercato prudenziali a mq. Lordo di superficie (in base alle tipologie costruttive e finiture) dell'unità abitativa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box (p.t)	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2024

Zona: Suburbana/SOBBORGO/CASTELCERIOLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 370

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

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. in riferimento alle definizioni ed ai procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS International Valuation Standard; EVS European Valuation Standard) reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" (Market Approach), fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '24) e dei canali immobiliari [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare) (l'osservatorio O.M.I riporta una quotazione media di zona di circa 600 €/m<sup>2</sup> con oscillazioni tra 480 e 720 €/m<sup>2</sup>); sono stati inoltre applicati coefficienti di riduzione al valore di mercato ricercato pari al 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Lo scrivente C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc..)

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_o = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P0 = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

da cui  $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P0 = prezzo unitario ordinario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori di riferimento Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '24);

Valori di riferimento Borsino Immobiliare;

Valori di riferimento siti internet [www.immobiliare.it/mercato-immobiliare](http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare), [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)

immobiliare.info, www.borsinoimmobiliare.it;

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

Valori medi di mercato abitazione 550,00 €/mq

Valori medi di mercato box 350,00 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.332,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione (p.t)	99,00	€ 550,00	€ 54.450,00
Abitazione (p.1)	96,00	€ 550,00	€ 52.800,00
Balcone (p.1)	2,00	€ 550,00	€ 1.100,00
C.T. (p.t.)	0,75	€ 550,00	€ 412,50
Cantina (p.t.)	5,00	€ 550,00	€ 2.750,00
Loc. Sgombero (p.t.)	4,00	€ 550,00	€ 2.200,00
Loc. Sgombero (p.1)	8,40	€ 550,00	€ 4.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.332,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 118.332,50</b>
Valore corpo			€ 118.332,50
Valore Pertinenze			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 122.832,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.832,50

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box (p.t)	18,00	€ 350,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.300,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 6.300,00</b>
Valore corpo			€ 6.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.300,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	215,15	€ 122.832,50	€ 122.832,50
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 6.300,00	€ 6.300,00
sommano				€ 129.132,50

### 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. (

€ 25.826,50

min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: L' unità immobiliare oggetto di stima risulta indivisibile per tipologia costruttiva dimensioni e caratteristiche, pertanto non è tecnicamente praticabile un frazionamento del bene stesso.

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

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

€ 96.806,00

**Allegati**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie con sviluppo superfici lorde
- Planimetrie catastali NCEU
- Estratto mappa catasto NCT
- Estratto PRG
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Notifiche relazione CTU ex. art.173 bis disp. att. c.p.c.

Data generazione:  
30-04-2025

L'Esperto alla stima  
Geom. Stefano Mantelli

