



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: *omissis*



contro: *omissis*



N° Gen. Rep. **102/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2025



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - FABBRICATO
SEMINDIPENDENTE SU TRE
LIVELLI CON ANNESSO
SEDIME**



Esperto alla stima: Geom. Massimo Bessi
Codice fiscale: BSSMSM68C28B885A
Partita IVA: 01561330067
Studio in: Corso Romita 8/a - 15057 Tortona
Telefono: 3386211464
Email: massimobessigeometra@gmail.com
Pec: massimo.bessi@geopec.it



SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: - SEGAGLIATE - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE SU TRE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME

Corpo: ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

omissis, foglio 6, partecilla 479, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo VIA SEGAGLIATE

SNC, piano T-1-2, comune MONTEMARZINO, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5, superficie 148, rendita € 218,72

2. Stato di possesso

Bene: - SEGAGLIATE - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE SU TRE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME

Corpo: ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - SEGAGLIATE - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE SU TRE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME

Corpo: ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - SEGAGLIATE - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE SU TRE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME

Corpo: ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO

Creditori Iscritti: *omissis*

5. Comproprietari

Beni: - SEGAGLIATE - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE SU TRE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME

Corpo: ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - SEGAGLIATE - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE SU TRE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME

Corpo: ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - SEGAGLIATE - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE SU TRE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME

Corpo: ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: - SEGAGLIATE - Montemarzino (AL) - 15050

Lotto: 001 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE SU TRE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME

Valore complessivo intero: 39.900,00





Beni in Montemarzino (AL)
Località/Frazione SEGAGLIATE



Lotto: 001 - FABBRICATO SEMINDIPENDENTE SU TRE LIVELLI CON ANNESSO SEDIME

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 17-04-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: SEGAGLIATE



Quota e tipologia del diritto

omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *omissis*, foglio 6, particella 479, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo VIA
SEGAGLIATE SNC, piano T-1-2, comune MONTEMARZINO, categoria A/3, classe U, consistenza
5,5, superficie 148, rendita € 218,72

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: SCHEMA CATASTALE CONFORME
ALLO STATO DI FATTO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: TORTONA.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:



Libero

Note: FABBRICATO RISTRUTTURATO NEL 2012 E MAI ABITATO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 4
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale annotata a favore di **omissis** contro **omissis**; A rogito di **omissis** in data 20/05/2013 ai nn. 1772; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di **omissis** contro **omissis**; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di Alessandria in data 19/03/2025 ai nn. 1729 iscritto/trascritto a Tortona in data 10/04/2025 ai nn. 1124/870.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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 condominali 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 condominali: 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** proprietario/i ante ventennio al 01/04/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di **omissis**, in data 01/04/2009, ai nn. 27655/7576; trascritto a Tortona, in data 17/04/2009, al nn. 1004.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' 1184 DEL 08/08/2009

Intestazione: **omissis**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Presentazione in data 08/08/2009 al n. di prot. 1184

Numero pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA (ART.22 COMMA 2 DPR 380/01) ALLA D.I.A. N.1184 DEL 08/08/2009

Intestazione: **omissis**

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/03/2012 al n. di prot. 361

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo economico [A3]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE PRIVO DI ABITABILITÀ'

Regolarizzabili mediante: SEGNALAZIONE CERTIFICATA ABITABILITÀ'

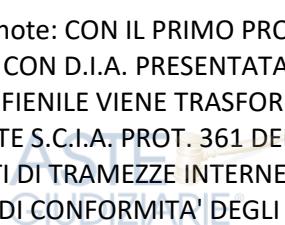
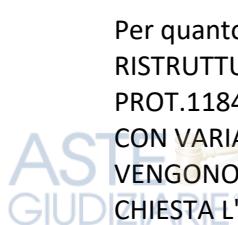
PRATICA EDILIZIA SEGNALAZIONE CERTIFICATA ABITABILITÀ': € 1.000,00

DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI: € 2.000,00

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA: € 300,00

Oneri Totali: **€ 3.300,00**

Note: SI PRECISA CHE LA SPESA PER LE DICHIARAZIONI DEGLI IMPIANTI E' STIMATA SULLA BASE DI INFORMAZIONI ASSUNTE DA TECNICI/IMPIANTISTI ABILITATI DELLA ZONA.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: CON IL PRIMO PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON D.I.A. PRESENTATA IL 08/08/2009 PROT.1184, IL FABBRICATO DA LOCALE DI SGOMBERO E FIENILE VIENE TRASFORMATO IN ABITAZIONE E CON VARIANTE IN CORSO D'OPERA PRESENTATA TRAMITE S.C.I.A. PROT. 361 DEL 28/03/2012 VENGONO DENUNCiate alcune piccole spostamenti di tramezze interne. Non e' stata chiesta l'abitabilità e non vi sono dichiarazioni di conformità degli impianti.



7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo economico [A3]

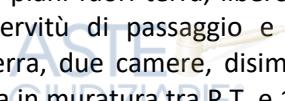
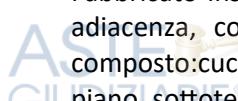
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commercialità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuzioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO**



Fabbricato inserito nel borgo di Segaglia, disposto su tre piani fuori terra, libero su tre lati, il quarto in adiacenza, con annesso sedime esclusivo gravato da servitù di passaggio e forno collabente, così composto:cucina/soggiorno, antibagno, bagno, al Piano terra, due camere, disimpegno, bagno al primo piano, sottotetto al secondo piano, il tutto collegato da scala in muratura tra P.T e 1° P. e scala a chiocciola in ferro tra 1°P. e 2° P. All'immobile si accede dal sedime interno parzialmente rialzato e pavimentato.

1. Quota e tipologia del diritto

omissis.- Piena proprietà



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Eventuali comproprietari:
Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **188,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in discreto stato d'uso, con serramenti in legno vetrocamera, privi di persiane o tapparelle, con inferriate al piano terra. A causa del non utilizzo dopo la ristrutturazione sono presenti varie macchie di umidità, specialmente al piano terra; si denotano nel tetto a vista al secondo piano alcune fessure, dovute allo spostamento di alcune tegole. Il sottotetto è riscaldato e pavimentato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **pvc** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO AUTONOMO CON TERMOSIFONI
Stato impianto	NON VERIFICATO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

Scarichi:

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PIANO TERRA E PRIMO PIANO COMPUTATI PER INTERO, SOTTOTETTO E SEDIME PAVIMENTATO CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO. LA PORZIONE RESTANTE DI SEDIME CON IL FORNO IN PRECARIO STATO DI STABILITA' VENGONO COMPUTATI NEL FABBRICATO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna linda	112,00	1,00	112,00
sottotetto	superf. esterna linda	56,00	0,25	14,00
sedime pavimentato	sup linda di pavimento	20,00	0,10	2,00
		188,00		128,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Intero Edificio

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

PER LA STIMA DELL'IMMOBILE SI E' ADOTTATO IL SISTEMA COMPARATIVO CONSULTANDO L'OSSERVATORIO MOBILIARE ITALIANO E IL BORSINO IMMOBILIARE DELLA ZONA. OVVIAEMENTE SI E' TENUTO CONTO DELLO STATO D'USO DEL FABBRICATO E DELLA FRUIBILITÀ.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ALESSANDRIA; Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORTONA; Uffici del registro di TORTONA; Ufficio tecnico di MONTEMARZINO; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TORTONA; Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Quotazione OMI da Sito Agenzia Entrate e BORSINO IMMOBILIARE della Provincia di Alessandria..

**8.3 Valutazione corpi:****ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 57.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	
--------------	------------------------	-----------------	--

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 102 / 2025

ABITAZIONE	112,00
SOTTOTETTO	14,00
SEDIME PAVIMENTATO	2,00



€ 450,00	€ 50.400,00
€ 450,00	€ 6.300,00
€ 450,00	€ 900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 57.600,00

Valore Finale

€ 57.600,00

Valore corpo

€ 57.600,00

Valore Pertinenze

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 57.600,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 57.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE SU TRE PIANI CON SEDIME ESCLUSIVO	Abitazione di tipo economico [A3]	128,00	€ 57.600,00	€ 57.600,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: IMMOBILE NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Allegati

- A - planimetria catastale
- B - visura storica catastale
- C - estratto di mappa
- D - documentazione fotografica

Data generazione:

23-10-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Bessi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 9
Ver. 3.0

Edicom Finance srl