



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **168/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1



Esperto alla stima: Geom. Gaetano Vella
Codice fiscale: VLLGTN69C31A182Z
Studio in: VIA DAZIO 80 B - 15122 VALLE S. BARTOLOMEO
Telefono: 3483822268
Email: gaetano@studiovella.com
Pec: gaetano.vella@geopec.it



1. Dati Catastali

Bene: Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Corpo: Fabbricato abitativo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 68, particella 19, subalterno 11, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 197,00, rendita € 361,52

foglio 68, particella 19, subalterno 12, comune Alessandria, categoria C/2, classe 1, consistenza 102,00, superficie 118,00, rendita € 84,29

foglio 68, particella 19, subalterno 13, comune Alessandria, categoria F/2

2. Stato di possesso

Bene: Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Corpo: Fabbricato abitativo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Corpo: Fabbricato abitativo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

5. Comproprietari

Beni: Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Corpo: Fabbricato abitativo

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Bene: Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Corpo: Fabbricato abitativo

Misure Penali: Non specificato

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Corpo: Fabbricato abitativo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 1

Valore complessivo intero: 45.062,75

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Astuti**
Via Piantaletti 2

Lotto: 1

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato abitativo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Astuti, Via Piantaletti 2

Note: Sono compresi anche il locale di sgombero censito con la categoria C/2 e l'unità immobiliare posta al primo piano da ristrutturare censito con la categoria F/2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 68, particella 19, subalterno 11, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 197,00, rendita € 361,52

Confini: Corte di proprietà su tre lati, magazzino su un lato e unità in corso di ristrutturazione al primo piano

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 68, particella 19, subalterno 12, comune Alessandria, categoria C/2, classe 1, consistenza 102,00, superficie 118,00, rendita € 84,29

Confini: Abitazione su un lato al piano terra e giardino su tre lati. Unità F/2 al primo piano su un lato e vuoti verso PT su tre lati

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 68, particella 19, subalterno 13, comune Alessandria, categoria F/2

Confini: Magazzino su un lato e vuoto verso PT su tre lati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA SITUAZIONE CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo, elevato a due piani fuori terra, sito ad Alessandria, fraz. Astuti, in zona agricola ed esondabile, composto da soggiorno, cucinino, tinello, due camere e due bagni al piano terra. Con accesso separato, sempre al piano terra, insiste un ampio locale di sgombero e due ripostigli; da scala interna si accede ad altro locale di sgombero posto al primo piano. Sempre al primo piano è posto una porzione di fabbricato in fase di ristrutturazione e in stato di abbandono. Fanno parte della proprietà un fabbricato accessorio adibito a box auto e un ampio giardino

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada statale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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 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: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 28/11/2001, ai nn. 33/1273; trascritto a Alessandria, in data 24/12/2002, ai nn. 10612/7069.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di PATRIA LORENZO, in data 02/08/2008, ai nn. 14000.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 961669

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione tettoia e box auto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/1997 al n. di prot. 41

Numero pratica: 954275

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: OPERE DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1995 al n. di prot. 954275

Numero pratica: D81265

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI ALL'ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/08/2008 al n. di prot. 329

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

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile, dopo l'acquisto, è stato oggetto di ristrutturazione senza però i necessari titoli edilizi

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

| | |
|---|---------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 45 e 52 bis |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Rapporto di copertura: | 60% |
| Altezza massima ammessa: | 5 m |

Residua potenzialità edificatoria:

NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo civile di cui al punto Fabbricato abitativo**

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo, elevato a due piani fuori terra, sito ad Alessandria, fraz. Astuti, in zona agricola ed esondabile, composto da soggiorno, cucinino, tinello, due camere e due bagni al piano terra. Con accesso separato, sempre al piano terra, insiste un ampio locale di sgombero e due ripostigli; da scala interna si accede ad altro locale di sgombero posto al primo piano. Sempre al primo piano è posto una porzione di fabbricato in fase di ristrutturazione e in stato di abbandono. Fanno parte della proprietà un fabbricato accessorio adibito a box auto e un ampio giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **396,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Costruzione ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. H media 2,48 al PT - Altezze varie nelle altre unità di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento della parte abitativa non è funzionante e i locali interni si presentano con vistose macchie di muffa e di umidità. Nello stato in cui si trova, l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria, del rifacimento degli impianti tecnologici e delle finiture sia interne che esterne e di alcune opere strutturali quali, la revisione del tetto e la realizzazione di solette attualmente in fase di demolizione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: ABITAZIONE

Manto di copertura

materiale: **fibrocemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Note: MANTO DI COPERTURA DA REVISIONARE

Pavim: Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: ABITAZIONE**Impianti:**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in ghisa condizioni: **da ristrutturare** conformi-
tà: **non a norma**Riferito limitatamente a: ABITAZIONE Note: IMPIANTO
NON FUNZIONANTE**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | AUTONOMO |
| Stato impianto | NON FUNZIONANTE |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI – NON FUNZIONANTE |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari di agenzie che trattano immobili in zona; si precisa che non ci sono immobili simili nelle vicinanze; si è quindi allargata la zona di ricerca .

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.015,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione PT | 131,00 | € 250,00 | € 32.750,00 |
| Magazzino PT e 1P | 34,80 | € 250,00 | € 8.700,00 |
| Box auto | 9,00 | € 250,00 | € 2.250,00 |
| Unità in fase di ristrutturazione | 131,00 | € 150,00 | € 19.650,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 63.350,00 |
| Pessimo stato di manutenzione detrazione del 10.00% | | | € -6.335,00 |
| Regolarizzazione difformità urbanistiche detrazione di € 4000.00 | | | € -4.000,00 |
| Valore Finale | | | € 53.015,00 |
| Valore corpo | | | € 53.015,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 53.015,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 53.015,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Fabbricato abitativo | Abitazione di tipo civile [A2] | 305,80 | € 53.015,00 | € 53.015,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.952,25

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.062,75

Data generazione:
20-09-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Gaetano Vella

Varie:

INTONACI IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE CON EVIDENTI MACCHIE DI MUFFA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. 23.03.1998 n° 138 - Superficie lorda per il coefficiente di correzione

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione PT | sup lorda di pavimento | 131,00 | 1,00 | 131,00 |
| Magazzino PT e 1P | sup lorda di pavimento | 116,00 | 0,30 | 34,80 |
| Box auto | sup lorda di pavimento | 18,00 | 0,50 | 9,00 |
| Unità in fase di ristrutturazione | sup lorda di pavimento | 131,00 | 1,00 | 131,00 |
| | | 396,00 | | 305,80 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Agricola

Superficie di riferimento:

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): NON DISPONIBILI

Valore di mercato max (€/mq): NON DISPONIBILI

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene effettuata secondo il criterio dei comparativi - MCA - Market Comparison Approach, cioè si cerca di trovare il prezzo medio di mercato confrontando immobili simili nella stessa zona. Considerata la zona poco servita e in passato oggetto di esondazione, visto il pessimo stato di manutenzione e i lavori da realizzare per renderla abitabile e utilizzabile e visto l'attuale momento del mercato si è applicato un forte sconto per ridurre notevolmente il prezzo di vendita.



ALLEGATO FOTOGRAFICO



Firmato Da: VELLA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e73be12d84b9ad2689ce694e8390e2a



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pag. 12
Ver. 3.0
Edicom Finance srl
ASTE
GIUDIZIARIE

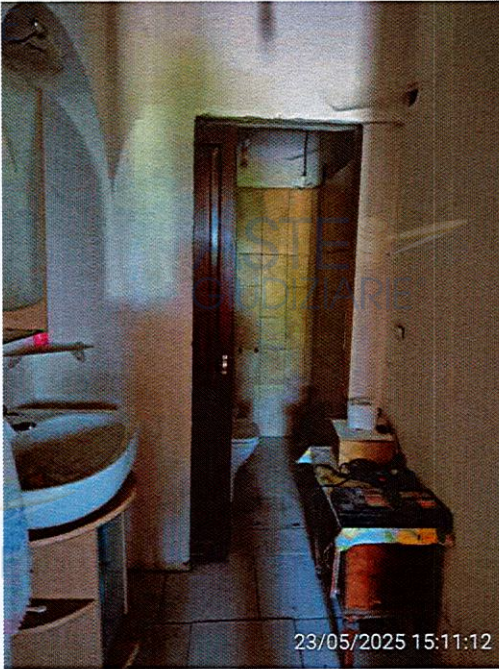
Firmato Da: VELLA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e73be12d84b9ad2689ce694e8390e2a





Firmato Da: VELLA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e73be12d84b9ad2689ce694e8390e2a

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

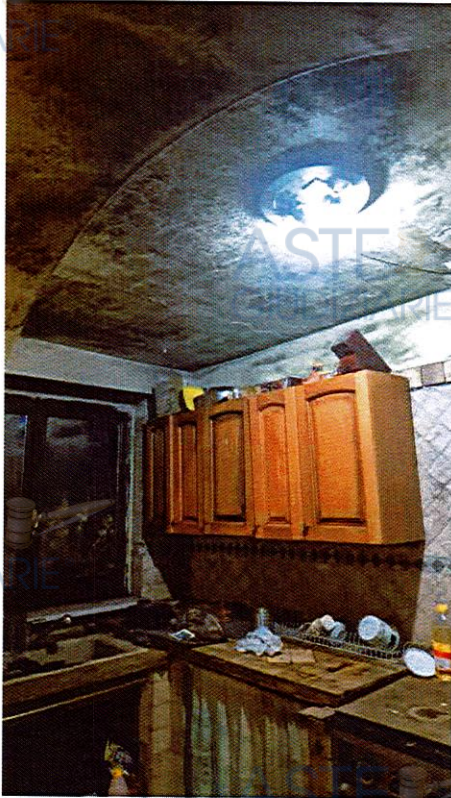
ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: VELLA GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e73be12d84b9ad2689ce694e8390e2a

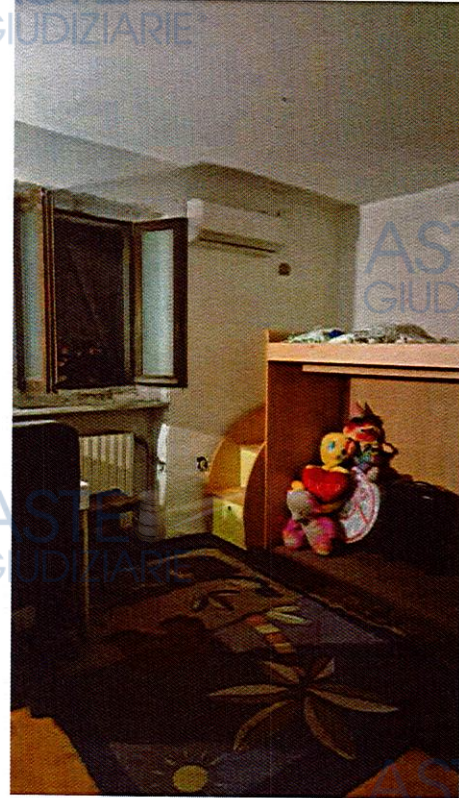
ASTE
GIUDIZIARIE

Pag. 14
Ver. 3.0
Edicom Finance srl
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Primo piano in fase di ristrutturazione



AS
GIUD

AS
GIUDIZIARIE

AS
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

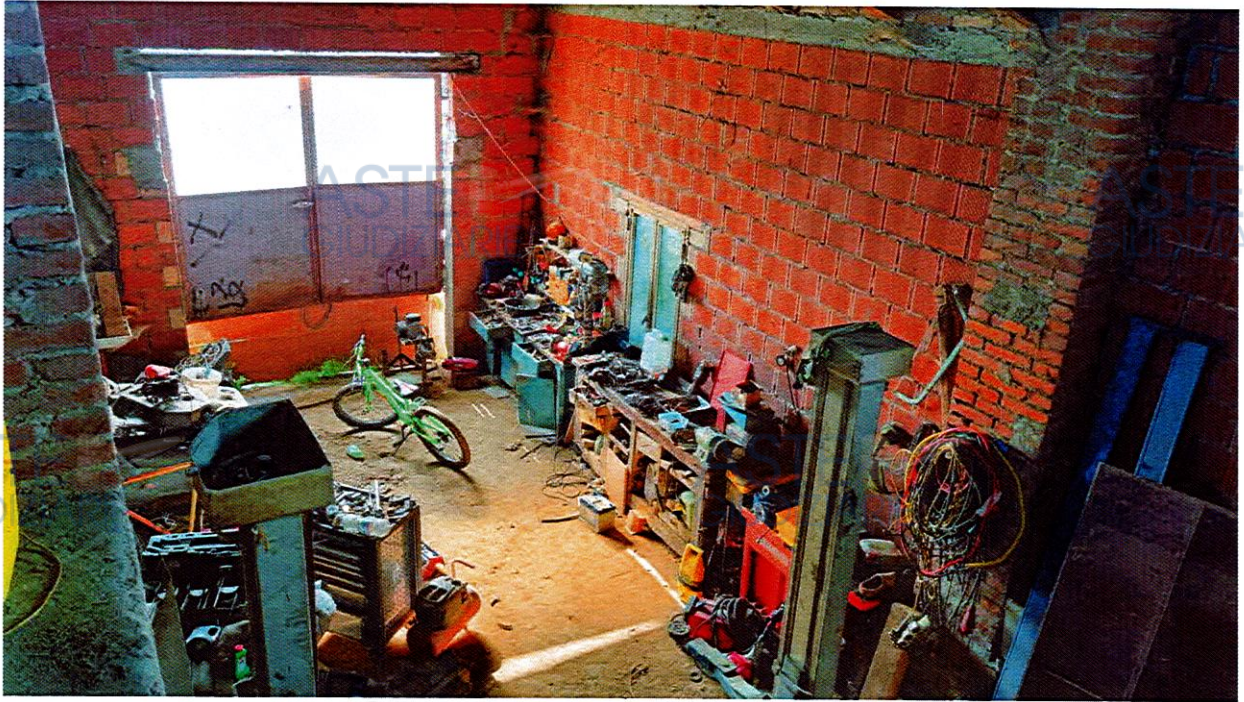




ASTE
GIUDIZIARIE®

Magazzino al PT

ASTE
GIUDIZIARIE®



AS
GIUD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®