
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **167/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887
Fax: +39 349 6042474
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

12 dicembre 2025



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palestro, 22 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

Corpo: A - Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS (c.f. OMISSIS)

foglio 12, particella 575, subalterno 4, indirizzo Via Palestra, 22, piano 3°, comune Serravalle Scrivia, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 104 mq, rendita € 241,70

2. Stato di possesso

Bene: Via Palestro, 22 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

Corpo: A - Alloggio

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palestro, 22 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

Corpo: A - Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palestro, 22 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

Corpo: A - Alloggio

Creditori Iscritti: OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS, OMISSIS (c.f. OMISSIS)

5. Comproprietari

Beni: Via Palestro, 22 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

Corpo: A - Alloggio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Palestro, 22 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

Corpo: A - Alloggio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palestro, 22 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

Corpo: A - Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Palestro, 22 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

Valore complessivo intero: 19.185,62

VALORE DEFINITIVO DI STIMA: € 19.000,00

Premessa

Il giorno 30/10/2025 alla presenza del Dott. Claudio Ciriello, quale Custode giudiziario nominato dal G.E e grazie all'intervento del fabbro che ha provveduto alla sostituzione della serratura, mi è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura.

Effettuato quindi l'accesso all'alloggio, procedeva lo scrivente CTU all'esame sia esterno che interno del bene pignorato, alla presa di fotografie, al controllo della rispondenza di quanto in loco con quanto riportato nelle planimetrie catastali mediante l'effettuazione di un rapido rilievo dei locali e delle pertinenze.

Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**

Via Palestro, 22

Lotto: 01 - Alloggio in piccolo fabbricato residenziale

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

Data di presentazione: 22-10-2025

La documentazione dovuta ai sensi dell'ex. art. 567 del c.p.c. è sostituita dal certificato notarile del 01 luglio 2025 e da un successivo aggiornamento del 15 settembre 2025, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Palestro, 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS, foglio 12, particella 575, subalterno 4, indirizzo Via Palestro, 22, piano 3°, comune Serravalle Scriva, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 104 mq, rendita € 241,70

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Seppur trattasi di alloggio in fabbricato composto da più unità immobiliari, lo stesso è privo di amministratore e da sempre gestito direttamente dai singoli proprietari. Questo quanto dichiarato dal proprietario dell'unità immobiliare del 2° piano, posto al di sotto del bene pignorato.

Confini: La particella 575, che individua l'intero fabbricato, confine sulle testate con le particelle 226,227 e 574. Il Sub. 4, che identifica l'unità pignorata, confine per l'intera superficie con il Sub. 3 (piano secondo), il sottotetto condominiale posto al di sopra ed il vano scala comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale docfa successiva a sanatoria edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Mancanza di una tramezza rispetto a quanto riportato in planimetria. Nessuna opera materiale da compiere.

Nuovo accatastamento: € 600,00

Spese ed oneri catastali: € 300,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Note: Rispetto a quanto indicato in planimetria alla zona giorno risulta essere stato accorpato il piccolo ripostiglio riportato in testata al corridoio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria depositata agli atti non corrispondono a quanto potuto rilevare in loco.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di valutazione che costituisce il lotto 1, è un alloggio facente parte di un piccolo fabbricato residenziale di tre piani fuori terra. Detto fabbricato, posto tra la linea ferroviaria ed il fiume, secondo le indicazioni catastali potrebbe essere stato edificato è stato edificato a metà degli anni Cinquanta.

Le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche rispecchiano a pieno la tipologia dei fabbricati propri del periodo, in cui dal punto di vista tecnologico si era rimasti ai concetti della muratura portante su una logica urbanistica derivante dalle effettive esigenze abitative.

Lo schema costruttivo a doppia manica con vano scala centrale è tipico del periodo.

Caratteristiche zona: centrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale Serravalle Designer Outlet.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Gavi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale A7 1 km, Stazione ferroviaria 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nel corso del sopralluogo è stato possibile constatare che l'unità immobiliare sia di fatto disabitata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)

contro OMISSIS; A rogito di Dott. Cola Maria Paola notaio in Genova in data 27/07/2006 ai nn.

10994/7983 in data 03/08/2006 ai nn. 4794/975;

Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS OMISSIS (c.f. OMISSIS)
contro OMISSIS; A rogito di atto giudiziario da Ufficiale del Tribunale di Alessandria in data
29/05/2008 ai nn. 8740 trascritto in data 27/06/2008 ai nn. 3179/2171.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
A rogito di atto giudiziario da Ufficiale del Tribunale di Alessandria in data 07/06/2025 ai nn. 3222
trascritto in data 25/06/2025 ai nn. 2873/2364.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dato non rilevabile.

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:

Per quanto non vi siano formalmente delle spese condominiali scadute, non è possibile conoscere eventuali pendenze in essere dell'unità secondo la metodologia di ripartizione adottata tra i diversi proprietari.

Millesimi di proprietà: In assenza di un condominio formalmente riconosciuto, non vi sono tabelle millesimali destinate alla gestione dell'intero fabbricato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Assenza di qualsiasi dispositivo per l'utilizzo delle scale da parte delle persone con disabilità.

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 è stato possibile reperire alcun attestato energetico.

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:

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio al 06/08/1997.** In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Gianluigi Bailo notaio in Novi Ligure, in data 19/11/1992; trascritto in data 04/12/1992, ai nn. 4332/5371.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS) OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietari ante ventennio al 27/07/2006.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

- a rogito di Ufficio del Registro di Asti, in data 03/02/1998, ai nn. 29/1674; trascritto in data 01/02/2000, ai nn. 437/319.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA':

trascritta ai nn.4065/3344 in data 11 settembre 2025 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Cola Maria Paola di Genova (GE) del 27 luglio 2006, numero di repertorio 10993/7982, a favore di:

- OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
 - OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
 - OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di 1/3 del diritto di proprietà,
- contro OMISSIS (c.f. OMISSIS) deceduto addì 06 agosto 1997, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Proprietario: OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 27/07/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Cola Maria Paola notaio in Genova, in data 27/07/2006, ai nn. 10993/7982; trascritto in data 03/08/2006, ai nn. 4793/3187.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna degli ambienti

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna opera materiale da eseguire.

Pratica edilizia in sanatoria: € 1.200,00

Sanzioni e diritti di segreteria comunali: € 750,00

Chiusura pratiche: € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Seppur sia rispettata la sagoma dell'unità immobiliare, la conformazione dell'alloggio, con riferimento alla suddivisione interna dei vani, non corrisponde alle planimetrie depositate in atti. Pertanto, non è possibile definire nella sostanza la regolarità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante Parziale n. 20 - approvato D.G.R. n. 16-30017 del 08/05/2000
Zona omogenea:	CRBa - Comparto consolidato di vecchio impianto (CRB2)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-	SI

stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si segnala l'assenza di un condominio formalmente riconosciuto e quindi la condizione di un fabbricato costituito da diverse proprietà tra di loro autogestite.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Trattandosi di edificio in area a capacità insediativa esaurita, i volumi rappresentano il limite edificatorio consentito, privo di ulteriore potenzialità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	VINCOLO ART. 142 - Vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell' art.142, comma 1, lettera c) D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 Selezione cartografica Posizionamento cartografico VINCOLO ACQUE - Vincolo fluviale - Art.9 Selezione cartografica Posizionamento cartografico VINCOLO FERROVIA - Fascia di rispetto ferroviario - Art.9

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione d'uso del bene oggetto di pignoramento è conforme alle Norme del Piano Regolatore Comunale.

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

Il bene oggetto di procedura, identificato al catasto urbano di Serravalle Scrivia al Fg. 12 particella 575 sub. 4, risulta essere un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale costituito da tre alloggi, uno per ciascun piano.

L'edificio fa parte del tessuto urbano le cui origini risalgono agli anni Cinquanta. L'accesso principale al vano scala condominiale avviene direttamente dalla via pubblica Palestro, via cieca sulla testata. Il fabbricato a doppia manica è di forma rettangolare e presente le classiche finiture ad intonaco con serramenti il legno e tapparelle.

La sua posizione tra la linea ferrovia verso ovest ed il fiume verso est non agevola la commerciabilità del bene e ne caratterizza le condizioni abitative.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1957 (data di accatastamento)

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'intero fabbricato, anche probabilmente a causa della sua posizione tra la ferrovia ed il torrente Scrivia, presenta uno stato di conservazione meritevole di sostanziose opere di manutenzione. In particolare, la copertura ha urgenti necessità di essere mantenuta e ne sono chiara dimostrazione le significative infiltrazioni e muffe presenti internamento all'alloggio oggetto di pignoramento posto all'ultimo piano.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. Si ritiene che l'impianto debba essere completamente rifatto a messo a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Dismesso e privo del libretto che attesti le verifiche periodiche
Epoca di realizzazione/adeguamento	Corrispondente alla realizzazione del fabbricato
Note	Nel corso del sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. Si ritiene che l'impianto debba essere completamente rifatto a messo a norma.

Note generali impianti: Sotto l'aspetto impiantistico l'alloggio pignorato al momento non dispone di documentazione che ne attesti la conformità e il conseguente possibile utilizzo.

Varie:

L'unità oggetto di pignoramento:

L'alloggio è posto al piano terzo ed affaccia direttamente sulla via Palestro, o meglio sulla linea ferroviaria in ragione delle quote in gioco della stessa linea e del piano abitativo. Dal marciapiede si accede al vano scala comune che consente di raggiungere tutti i piani occupati dagli appartamenti che formano il condominio.

Internamente l'unità presenta la tipica pianta con corridoio centrale che distribuisce gli ambienti posti a destra e sinistra dello stesso.

Diversamente dai canoni odierni, nelle immediate vicinanze dell'ingresso vi sono il bagno ed un cucinino e dopo di essi sul lato ovest vi sono due ambienti destinati presumibilmente a zona giorno e due sul lato opposto che, per dimensioni un po' più ridotte, potrebbero soddisfare le esigenze di una zona notte. Sul fondo del corridoio in origine (così come nella planimetria catastale) vi era un ripostiglio che oggi è stato inglobato nel vano adiacente a ovest (lato ferrovia) per mezzo della demolizione della tramezza.

Il Condominio di cui fa parte l'unità pignorata:

L'intero fabbricato, in ragione del periodo di realizzazione ha per certo come principale caratteristica costruttiva una muratura portante in mattoni. Le caratteristiche costruttive del tempo e la distribuzione interna fanno presumere appunto detta condizione, seppur tutte le pareti siano intonacate.

Per gli altri elementi e strutture:

- gli orizzontamenti è realizzata presumibilmente con solette miste in putrelle e laterizio;
- la copertura è costituita sia per l'orditura principale che per la secondaria da elementi lignei di varie dimensioni (oggi in dubbie condizioni conservative);
- le murature interne che completano l'involucro dell'unità, sempre in ragione del periodo di costruzione, sono della stessa tipologia dei muri perimetrali;
- i serramenti esterni sono, per quanto visibile, in legno con vetro singolo;
- tutto il resto delle finiture, indipendentemente dalla loro funzione, risultano di varia natura ma ormai ad uno stato di conservazione tale da dover essere rifatti completamente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le principali caratteristiche dimensionali dell'abitazione e del locale cantina sono espresse come Superficie Utile Lorda (S.U.L.), desunta dalle misurazioni eseguite dal sottoscritto CTU in loco confrontate con quanto riportato nella planimetria catastale. Il prezzo unitario applicato tiene in considerazione lo stato di conservazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
		101,00		101,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Serravalle Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 310,00

Valore di mercato max (€/mq): 460,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è provveduto ad effettuare una indagine di mercato per accertare il prezzo mediamente convenuto nelle trattative di compravendita, concluse o in avanzata fase, per immobili assimilabili a quelli oggetto di perizia e si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Serravalle Scrivia;
Uffici del registro di Novi Ligure;
Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

Osservatorio del mercato immobiliare ed informazioni presso Agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore massimo €/mq. 310,00 - Valore minimo €/mq. 460,00 - Abitazioni di tipo economico (scadente);

Altre fonti di informazione:

Il prezzo unitario, applicato per la determinazione del valore del bene, considera lo stato dei luoghi descritto e le caratteristiche dell'unità oggetto di procedura.

Inoltre, detto prezzo unitario tiene conto anche di quanto descritto nelle sezioni tecniche e delle indicazioni fornite relativamente alla regolarità edilizia e urbanistica.

8.3 Valutazione corpi:

A - Alloggio. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.512,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	101,00	€ 350,00	€ 35.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.350,00
Derivante dallo stato di abbandono detrazione del 25.00%			€ -8.837,50
Valore Finale			€ 26.512,50
Valore corpo			€ 26.512,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.512,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.512,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Alloggio	Abitazione di tipo popolare [A4]	101,00	€ 26.512,50	€ 26.512,50

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%)	€ 3.976,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.350,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per sua natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso, si ritiene che il lotto, così come composto, sia individuato nella miglior configurazione proponibile dal punto di vista commerciale e non possa presumere una suddivisione di più lotti di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.185,62
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

VALORE DEFINITIVO DI STIMA € 19.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Registro

Novi Ligure, 12-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Laguzzi

