
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **65/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
**Lotti 001 – Alloggio Lungotana-
ro Magenta, 002 - Box au-
to piccolo Via Vitale 1, 003 -
box grande Via Viora**

Esperto alla stima: Geom Enrico Amelotti
Codice fiscale: MLTNRC74L24A182L
Studio in: Via Brescia 32 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131443247
Email: enricoamelotti@libero.it
Pec: enrico.amelotti@geopec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Lungo Tanaro Magenta n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 132, particella 421, subalterno 44, indirizzo Lungo Tanaro Magenta 7, piano terreno, comune Alessandria, categoria A2, classe 1, consistenza 4, superficie 59, rendita € 371,85

Bene: Via Vitale n. 1 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 002 - Box auto piccolo Via Vitale 1

Corpo: B

Categoria:

foglio 115, particella 1058, indirizzo Via Vitale n. 1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 7, consistenza 9, superficie 9, rendita € 40,90

Bene: Via Giuseppe Viora n. 35 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 003 - box grande

Corpo: B

Categoria:

██████████, foglio 120, particella 1060, subalterno 146, indirizzo Via Viora n. 35, piano interrato, comune Alessandria, categoria C6, classe 6, consistenza 30, superficie 34, rendita € 116.20

2. Stato di possesso

Bene: Lungo Tanaro Magenta n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Occupato da usufruttuario

Bene: Via Vitale n. 1 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 002 - Box auto piccolo Via Vitale 1

Corpo: B

Libero

Bene: Via Giuseppe Viora n. 35 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 003 - box grande

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



Bene: Lungo Tanaro Magenta n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Vitale n. 1 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 002 - Box auto piccolo Via Vitale 1

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Giuseppe Viora n. 35 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 003 - box grande

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Lungo Tanaro Magenta n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Creditori Iscritti: PENELOPE SPV s.r.l., Equitalia Servizi di riscossione SPA (quota di 1/3 di [REDACTED]) – GEST IN S.P.A. (quota di 1/3 nuda proprietà [REDACTED]).

Bene: Via Vitale n. 1 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 002 - Box auto piccolo Via Vitale 1

Creditori Iscritti: PENELOPE SPV s.r.l., PHOTOSI' SPA (quota di 1/1 di [REDACTED]).

Bene: Via Giuseppe Viora n. 35 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 003 - box grande

Creditori Iscritti: PENELOPE SPV s.r.l., PHOTOSI' SPA (quota di 1/1 di [REDACTED]).

5. Comproprietari

Beni: Lungo Tanaro Magenta n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Alloggio

Comproprietari: [REDACTED], [REDACTED] in comunione con [REDACTED],
Giorgino Antonia usufruttuaria

Beni: Via Vitale n. 1 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 002 - Box auto piccolo Via Vitale 1

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Giuseppe Viora n. 35 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 003 - box grande

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Lungo Tanaro Magenta n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Alloggio

Corpo: A

Misure Penali: No

Beni: Via Vitale n. 1 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 002 - Box auto piccolo Via Vitale 1

Corpo: B

Misure Penali: NO

Beni: Via Giuseppe Viora n. 35 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 003 - box grande

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Lungo Tanaro Magenta n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Vitale n. 1 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 002 - Box auto piccolo Via Vitale 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Giuseppe Viora n. 35 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 003 - box grande

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Lungo Tanaro Magenta n. 7 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio

Valore complessivo intero: 40.224,00 €

Valore quota 1/3 nuda proprietà: € 13.408,00

Bene: Via Vitale n. 1 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 002 - Box auto piccolo Via Vitale 1

Valore complessivo intero: 4.800,00 €

Bene: Via Giuseppe Viora n. 35 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 003 - box grande Via Viora 35

Valore complessivo intero: 16.320,00 €



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Lungo Tanaro Magenta n. 7

Lotto: 001 - Alloggio

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

Data di presentazione: 11-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 15121, Lungo Tanaro Magenta 7

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 132, particella 421, subalterno 44, indirizzo Lungo Tanaro Magenta 7, piano terreno, comune Alessandria, categoria A2, classe 1, consistenza 4, superficie 59, rendita € 371,85

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: E' stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni priva di permesso edilizio, è necessario presentare pratica cila in sanatoria in Comune e variazione catastale Docfa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: si

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da usufruttuario



Opponibilità ai terzi: SI (usufrutto Giorgino Antonia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori PENELOPE SPV s.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario Tribunale di Alessandria; A rogito di in data 24/02/2025 ai nn. 1172 iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/03/2025 ai nn. 2049/1547.

- Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione a favore di Equitalia contro [REDACTED]; iscritta in data 28/02/2013 ai nn. 1003/121 in data 13-02-2017 atto rep. 1145/117 – importo totale 119.854,38 € – importo capitale 59.927,19 €.

- Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) a favore di Gest IN S.P.A. contro [REDACTED]; iscritta in data 15/09/2017 ai nn. 6198/853 in data 15-09-2017 atto giudiziario Tribunale Torino rep. 9471 – importo totale 8.000,00 € – importo capitale 5.590,46 €.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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] nuda proprietà 1/3, [REDACTED] nuda proprietà 1/3 in separazione dei beni, [REDACTED] usufrutto 1/1, [REDACTED] nuda proprietà 1/3 in regime di comunione legale **proprietario/i ante ventennio**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mariano, in data 13/04/1999, ai nn. 57547; trascritto a Alessandria, in data 04/05/1999, ai nn. 3673/2471.

Continuità delle trascrizioni: Si



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: immobile ante 01-09-1967

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'alloggio realizzato ante 01091967 non risulta conforme in quanto è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni senza permesso edilizio, necessita presentare cila in sanatoria e variazione catastale Docfa

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

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di alloggio al piano rialzato in condominio che ha subito recenti interventi di riqualificazione energetica superbonus

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: LNTNTN53M13E506P

Eventuali comproprietari : ██████████ nuda proprietà 1/3, ██████████ nuda proprietà 1/3 in separazione dei beni, ██████████ usufrutto 1/1, ██████████ nuda proprietà 1/3 in regime di comunione legale

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999



ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
Note: i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2024
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI



Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

trattasi di alloggio sito al piano rialzato composto da cucina, 2 camera, disimpegno, bagno, balcone e cantina al piano interrato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
		59,00		59,00

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 semestre 2025

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 800

Pertinenze

A

1. Cantina

Posto al piano interrato

Sviluppa una superficie complessiva di 10.00 mq

Valore incluso in % nell'alloggio

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

Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Osservatorio immobiliare Agenzia Entrate Geopoi di Alessandria 1 semestre 2025.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.424,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	59,00	€ 800,00	€ 47.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.200,00
lavori riqualificazione energetica aumento del 15.00%			€ 7.080,00
vendita di sola quota, cause di evinzione detrazione del 20.00%			€ -10.856,00
Valore Finale			€ 43.424,00
Valore corpo			€ 43.424,00
Valore Pertinenze			Incluso con alloggio
Valore complessivo intero			€ 43.424,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	59,00	€ 40.224,00	13.408,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Riduzione del 20% 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: € 8.684,80

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

Cila in sanatoria, variazione catastale Docfa € 3.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: A favore della procedura l'immobile non risulta comodamente divisibile in quanto trattasi di alloggio con unico accesso e impianti tecnologici non divisibili

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile nuda proprietà 1/3 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.408,00

Beni in **Alessandria (AL)**

Località/Frazione

Via Vitale n. 1

Lotto: 002 - Box auto piccolo Via Vitale 1



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

Data di presentazione: 11-06-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

sito in **Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Vitale n. 1**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 115, particella 1058, indirizzo Via Vitale n. 1, comune Alessandria, categoria C/6, classe 7, consistenza 9, superficie 9, rendita € 40,90

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori PENELOPE SPV s.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario Tribunale di Alessandria; A rogito di in data 24/02/2025 ai nn. 1172 iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/03/2025 ai nn. 2049/1547.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore della massa dei creditori PHOTOSI' SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario Tribunale di Alessandria; A rogito di in data 24/01/2013 ai nn. 409/2013 iscritto/trascritto a in data 28/02/2013 ai nn. 1404/927.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: consuntivo 2024: 121,00 € - preventivo 2025: 183,13 €

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 121,39 € consuntivo al 31-12-2024 - 183,13 € preventivo al 31-12-2025

Millesimi di proprietà: 9,00 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: [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; trascritto a Alessandria, in data 04/11/2004, ai nn. 9933/6188.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/12/2008 al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Aceto, in data 29/07/2008, ai nn. 173719/20816; trascritto a Alessandria, in data 08/08/2008, ai nn. 7631/4570.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: immobile ante 01-09-1967

7.1 Conformità edilizia: si



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Varie:

pareti interne intonacate e tinteggiate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Osservatorio Agenzia Entrate 1 semestre 2025.

8.3 Valutazione corpi:**B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	10,00	€ 600,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.000,00
cause di evinzione detrazione del 20.00%			€ -1.200,00
Valore Finale			€ 4.800,00
Valore corpo			€ 4.800,00
Valore Pertinenze			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 4.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B		10,00	€ 4.800,00	€ 4.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: A favore della procedura l'immobile non è comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.800,00
---	-------------------

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Viora n. 35

Lotto: 003 - box grande

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

Data di presentazione: 27-03-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

sito in CAP: 15121, Via Giuseppe Viora n. 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 120, particella 1060, subalterno 146, indirizzo Via Viora n. 35, piano interrato, comune Alessandria, categoria C6, classe 6, consistenza 30, superficie 34, rendita € 116.20

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori PENELOPE SPV s.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario Tribunale di Alessandria; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 24/02/2025 ai nn. 1172 iscritto/trascritto a in data 17/03/2025 ai nn. 2049/1547.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori PHOTOSI' SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario Tribunale di Alessandria; A rogito di in data 24/01/2013 ai nn. 409/2013 iscritto/trascritto a in data 28/02/2013 ai nn. 1404/927.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: 352,83 € anno 2025.

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: Idealcasa s.r.l. dal 04/02/2005 al . In forza di atto di compravendita - a rogo di Notaio Torello, in data 04/02/2005, ai nn. 104234/10787.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 15/04/2008 al . In forza di atto di compravendita - a rogo di Notaio Ricaldone, in data 15/04/2008, ai nn. 7869/4103; trascritto a Alessandria, in data 06/05/2008, ai nn. 4169/2344.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 178/2005

Intestazione: IDEAL CASA SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI E REALIZZAZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE IL PARCO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 73/2007

Intestazione: IDEAL CASA SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Numero pratica: D73618/2007

Intestazione: IDEAL CASA SRL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 129/2008

NOTE: relativamente all'edificio A agibilità 129/2008, per la palazzina B certificati di agibilità n.170/2007 prot. 14843

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica: --



Note sulla conformità:Descrizione: di cui al punto **B**

Box ampio sito al piano interrato in condominio

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m

e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** condizioni: **buone**Portone di ingresso materiale: **alluminio****Impianti:**

Antincendio

tipologia: **estintori** accessibilità VV.FF.: **buona** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
		34,00		34,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2025

Zona: alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 880

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:

Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025..



8.3 Valutazione corpi:**B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	34,00	€ 600,00	€ 20.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.400,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
cause di evinzione detrazione del 20.00%			€ -4.080,00
Valore Finale			€ 16.320,00
Valore corpo			€ 16.320,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B		34,00	€ 16.320,00	€ 16.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.080,00
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:	€ 16.320,00
---	--------------------

Alessandria, 15-10-2025

1. Planimetrie catastali.
2. Fotografie.
3. Visure catastali.
4. Documentazione art. 567 CC.
5. Resoconto dell'amministratore di condominio inerente spese condominiali arretrate.
6. Ricevute invio all'esecutato e al creditore precedente, creditore intervenuto.

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Amelotti





TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Civile

Gruppo 1

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare N. 65 / 2025 R.G. Esecuzioni

VERBALE DI CAUSA

11/03/2026

Alle ore 13,35 innanzi al Giudice, Elisabetta Bianco, sono comparsi:

Per la parte procedente l'avv. [REDACTED] in sostituzione avv. [REDACTED]

Custode personalmente

Ctu personalmente

Il sig. [REDACTED] personalmente

Parte procedente dà atto che sono stati notificati il decreto 569 e i successivi rinvii come da deposito di ieri

Sulla questione dell'intervento, visto il rilievo del GE allo scorso verbale in punto inammissibilità dell'intervento senza titolo, ritiene sussistenti i presupposti ex art. 499 in quanto in calce ai due estratti vi è la specificazione contabile in forza della quale il notaio ha redatto certificazione dei crediti e vi è l'attestazione di conformità degli estratti alle scritture contabili di Penelope e dichiarazione che il credito è vero liquido e esigibile; insiste, quindi, per l'ammissibilità dell'intervento

Insiste per la vendita di tutti i lotti o in subordine la vendita dei lotti pignorati per intero disponendo solo dopo la vendita del lotto 1 per il quale occorrerebbe la divisione

Il sig. [REDACTED] dà atto di non aver avuto le risorse per pagare, dà atto che su un immobile vi è usufrutto della mamma

Il ctu dà atto che si tratta del lotto 1 pignorato per 1/3 di nuda proprietà

Il custode dà atto che si pone un problema di accettazione di eredità sul lotto 1

Il ctu dà atto che con riferimento a pagina 16 della perizia ove è indicata abitazione nelle trascrizioni pregiudizievoli si tratta di mero refuso

Il Giudice;

dato atto, si riserva

Il giudice
Elisabetta Bianco