
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **347/2024 (riunita con 294/2022 e 311/2022)**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-02-2026 ore 12:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 005 - Lotto 5, 004 - Lot-
to 4, 003 - Lotto 3, 002 - Lot-
to 2, 001 - Lotto 1

Esperto alla stima: Geom. Massimo Amadio
Codice fiscale: MDAMSM64S17A182Q
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria
Fax: 3355447134
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: massimo.amadio@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
 VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
 VIA ORSI N. 14 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
 VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
 STRADA RAGGI S.N.C. - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto 1

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

_____ proprietà 1/1, foglio 230, particella 459, subalterno 2, indirizzo Via Orsi, piano T, comune Alessandria (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie 81 mq., rendita € euro 423,49

Lotto: 002 - Lotto 2

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

_____ proprietà 1/1, foglio 230, particella 459, subalterno 3, indirizzo Via Orsi, piano T-1, comune Alessandria (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie 130 mq., rendita € euro 529,37

Lotto: 003 - Lotto 3

Corpo: C

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

_____], proprietà 1/1, foglio 230, particella 122, subalterno 1, indirizzo Via Orsi n. 14, piano T-1, comune Alessandria (AL), categoria A/4, classe 1, consistenza vani 6, superficie 171 mq., rendita € euro 179,73

Lotto: 004 - Lotto 4

Corpo: D

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

_____) , proprietà 1/1, foglio 230, particella 459, subalterno 1, indirizzo Via Orsi, piano T, comune Alessandria (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie 109 mq., escluse aree scoperte mq. 100, rendita € euro 476,43

Lotto: 005 - Lotto 5

Corpo: E

Categoria: agricolo

_____], proprietà 100/100, sezione censuaria Alessandria (AL) foglio 230, particella 362, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale mq. 5280, reddito dominicale: € euro 59,99, reddito agrario: € euro 43,63,



2. Stato di possesso

Bene: VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 14 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
STRADA RAGGI S.N.C. - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto 1

Corpo: A
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Lotto 2

Corpo: B
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Lotto 3

Corpo: C
Libero

Lotto: 004 - Lotto 4

Corpo: D
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005 - Lotto 5

Corpo: E
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 14 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
STRADA RAGGI S.N.C. - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto 1

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Lotto 2

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Lotto 3

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Lotto 4



Corpo: D**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO****Lotto: 005 - Lotto 5****Corpo: E****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO****4. Creditori Iscritti****Bene:** VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

VIA ORSI N. 14 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

STRADA RAGGI S.N.C. - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto 1**Corpo: A****Creditori Iscritti: █****Lotto: 002 - Lotto 2****Corpo: B****Creditori Iscritti: █****Lotto: 003 - Lotto 3****Corpo: C****Creditori Iscritti: █**

GALLO S.R.L.

Lotto: 004 - Lotto 4**Corpo: D****Creditori Iscritti: █****Lotto: 005 - Lotto 5****Corpo: E****Creditori Iscritti:****5. Comproprietari****Beni:** VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

VIA ORSI N. 14 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

STRADA RAGGI S.N.C. - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto 1**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno



Lotto: 002 - Lotto 2

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Lotto 3

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Lotto 4

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Lotto 5

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 14 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
STRADA RAGGI S.N.C. - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto 1

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Lotto 2

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Lotto 3

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Lotto 4

Corpo: D

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Lotto 5

Corpo: E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 14 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
STRADA RAGGI S.N.C. - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122



Lotto: 001 - Lotto 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Lotto 2

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Lotto 3

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Lotto 4

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Lotto 5

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 14 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
VIA ORSI N. 19 - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122
STRADA RAGGI S.N.C. - FRAZIONE MANDROGNE - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 001 - Lotto 1

Valore complessivo intero: 44.500,00

Lotto: 002 - Lotto 2

Valore complessivo intero: 72.500,00

Lotto: 003 - Lotto 3

Valore complessivo intero: 16.500,00

Lotto: 004 - Lotto 4

Valore complessivo intero: 46.000,00

Lotto: 005 - Lotto 5

Valore complessivo intero: 19.000,00



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **FRAZIONE MANDROGNE**
VIA ORSI N. 14, 19 e STRADA RAGGI s.n.c.

Lotto: 001 - Lotto 1

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

Data di presentazione: 10-01-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19

Note: Alloggio sito al piano terra, parte di casa d'abitazione disposta su due piani

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Alessandria, frazione Mandrogne

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

pro-

pietà 1/1, foglio 230, particella 459, subalterno 2, indirizzo Via Orsi, piano T, comune Alessandria (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie 81 mq., rendita € euro 423,49

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione di toponomastica n. AL0125291 del 08/06/2015, in atti dal 08/06/2015 (n. 54377.1/2015)

- Variazione di toponomastica n. 259046 del 21/10/2003, in atti dal 21/10/2003 (n.

36284.1/2003) - Variazione toponomastica n. 259036 del 21/10/2003, in atti dal 21/10/2003

(n. 36281.1/2003) - Variazione nel classamento n. 172257 del 02/05/1981, in atti dal

17/10/2000 (n. 1485.1/1981) - Variazione per frazionamento e ampliamento del 02/05/1981,

in atti dal 03/01/1989 (n. 1485/1981) - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: - a Nord: giardino comune con subalterni 1 e 3, stessa particella, stessa proprietà - ad

Est: giardino comune con subalterni 1 e 3, stessa particella, stessa proprietà - a Sud: giardino

comune con subalterni 1 e 3, stessa particella, stessa proprietà - ad Ovest: alloggio sub. 1, stessa

particella, stessa proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole



Importanti centri limitrofi: Alessandria, Tortona.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea extra urbana 500 metri

Dati precedenti relativi al corpo: A

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore _____ Derivante da: ordinanza ex art. 702-bis c.p.c. del 01/06/2022 Tribunale di Savona Causa Civile RG 689/2021; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 04/11/2022 ai nn. 5067 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 05/12/2022 ai nn. 10127/7472; Riguarda il solo fabbricato identificato al foglio 230, particella 122, subalterno 1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ Derivante da: insolvenza di n. 4 cambiali agrarie; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 28/11/2022 ai nn. 5500 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. 10460/7724.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 374 del 02-03/09/2024 del Tribunale di Vercelli; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 28/11/2024 ai nn. 6470 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 19/12/2024 ai nn. 9720/7358.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica E

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. rilasciato in data 22/11/2019 al n. 108676 0007, con scadenza 22/11/2029

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**

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni **proprietario/i ante ventennio al 16/03/2009**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 17/06/1988, ai nn. 12891; registrato a Alessandria (AL), in data 07/07/1988, ai nn. 391/2; trascritto a Alessandria (AL), in data 13/07/1988, ai nn. 5195/3522.

Titolare/Proprietario

proprietà 1/1 dal 16/03/2009 al 14/02/2019. In forza di atto di trasferimento di immobili - a rogito di Notaio Patria Lorenzo, in data 16/03/2009, ai nn. 14403/8080; trascritto a Alessandria (AL), in data 17/03/2009, ai nn. 1968/1271.

Titolare/Proprietario:

proprietà 1/1 dal 14/02/2019 al 17/04/2020. In forza di cessione di ramo d'azienda in esecuzione di programma di liquidazione fallimentare - a rogito di Notaio Didonna Rosalba, in data 14/02/2019, ai nn. 6168/4376; trascritto a Alessandria (AL), in data 20/02/2019, ai nn. 1122/740.

Titolare/Proprietario:

proprietà 1/1 dal 17/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Butteri Rolandi Enrico, in data 17/04/2020, ai nn. 5231/3622; trascritto a Alessandria (AL), in data 21/04/2020, ai nn. 2285/1673.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21/1968

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato d'abitazione nell'ambito di azienda agricola

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/08/1967 al n. di prot. 14963

Rilascio in data 12/02/1968 al n. di prot. 21

NOTE: Commissione Edilizia in data 22-09-1967

Numero pratica: 76/1981

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/12/1980 al n. di prot. 22853

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 76

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varianti interne e prospettiche

Regolarizzabili mediante: Pratica di S.C.I.A. in sanatoria

SCIA in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Per quanto riguarda la Concessione dell'anno 1981, trattandosi di fabbricato richiesto da imprenditore agricolo, ricade nel caso previsto dall'art. 9, comma 1, lettere a-b-c-d-e-f-g della Legge 28/01/1977, n. 10, per cui LA CONCESSIONE ERA STATA RILASCIATA A TITOLO GRATUITO.

Nel caso specifico di questo lotto, se dovesse acquistare una persona che non fosse imprenditore agricolo, DOVREBBE RIDISCUETERE CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE IL PAGAMENTO DEGLI ONERI NON EVASI ALL'ATTO DELLA SUDETTA CONCESSIONE E CHIEDERE UN CAMBIO DI DESTINAZIONE DA FABBRICATO D'ABITAZIONE A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA A FABBRICATO D'ABITAZIONE CLASSICO.

Lo stesso non vale per gli alloggi dei Lotti 2 e 4, in quanto facenti parte del progetto richiesto prima del 1977; in quel caso la vendita è libera.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1) |
| Zona omogenea: | Aree destinate alle attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 45 Pericolosità geologica Art. 51, classe I |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | da 0,02 a 0,05 mc./mq. |
| Rapporto di copertura: | 60% |
| Altezza massima ammessa: | 6,50 metri |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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



Alloggio sito al piano terra, nella zona est di casa d'abitazione disposta su due piani, con locale caldaia e giardino comuni con ad altri due alloggi, così composto: ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **322,73**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: ampliato e ristrutturato nel 1982

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,37

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: misto muratura e c.a. condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: a singolo e doppio battente materiale: legno protezione: inferriate e persiane materiale protezione: ferro e legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole piane marsigliesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



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

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|----------------------------------|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locali principali | sup reale lorda | 85,23 | 1,00 | 85,23 |
| Locale caldaia comune (quota calcolata 1/3) | sup reale lorda | 7,50 | 0,15 | 1,13 |
| Giardino comune fino a mq. 25 (quota calcolata 1/3) | sup reale lorda | 25,00 | 0,10 | 2,50 |
| Giardino comune eccedenza oltre i mq. 25 (quota calcolata 1/3) | sup reale lorda | 205,00 | 0,02 | 4,10 |
| | | 322,73 | | 92,96 |

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: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440,00

Valore di mercato max (€/mq): 660,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Uffici del registro di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIA-RE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2025 - Semestre 1

Fascia/zona: Suburbana/SOBBORGHETTI LITTA PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO

Codice di zona: E5

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 440,00 euro/mq. - Massimo 660,00 euro/mq.

Box - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 250,00 euro/mq. - Massimo 350,00 euro/mq.

Ville e villini - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 700,00 euro/mq. - Massimo 1.000,00 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]



Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.776,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locali principali | 85,23 | € 600,00 | € 51.138,00 |
| Locale caldaia comune (quota calcolata 1/3) | 1,13 | € 600,00 | € 678,00 |
| Giardino comune fino a mq. 25 (quota calcolata 1/3) | 2,50 | € 600,00 | € 1.500,00 |
| Giardino comune ecce- denza oltre i mq. 25 (quota calcolata 1/3) | 4,10 | € 600,00 | € 2.460,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 55.776,00 |
| Valore Finale | | | € 55.776,00 |
| Valore corpo | | | € 55.776,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 55.776,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 55.776,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero me- dio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 92,96 | € 55.776,00 | € 55.776,00 |

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%) | € 8.366,40 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 3.000,00 |
| Arrotondamento | € 90,40 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 44.500,00 |
|---|--------------------|

Lotto: 002 - Lotto 2

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

Data di presentazione: 10-01-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19**

Note: Alloggio sito al piano terra e primo, con vano scala esclusivo, parte di casa d'abitazione disposta su due piani

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

| Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione

pro-

pietà 1/1, foglio 230, particella 459, subalterno 3, indirizzo Via Orsi, piano T-1, comune Alessandria (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie 130 mq., rendita € euro 529,37

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione di toponomastica n. AL0125292 del 08/06/2015, in atti dal 08/06/2015 (n. 54378.1/2015) - Variazione di toponomastica n. 259047 del 21/10/2003, in atti dal 21/10/2003 (n. 36285.1/2003) - Variazione toponomastica n. 259037 del 21/10/2003, in atti dal 21/10/2003 (n. 36282.1/2003) - Variazione nel classamento n. 172257 del 02/05/1981, in atti dal 17/10/2000 (n. 1485.1/1981) - Variazione per frazionamento e ampliamento del 02/05/1981, in atti dal 03/01/1989 (n. 1485/1981) - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: - a Nord: vuoto su giardino comune con subalterni 1 e 2, stessa particella, stessa proprietà e su tetto del portico esclusivo subalterno 1 - ad Est: vuoto su tetto del subalterno 2 e su giardino comune con subalterni 1 e 2, stessa particella, stessa proprietà - a Sud: vuoto su tetto del portico esclusivo subalterno 1 e su giardino comune con subalterni 1 e 2, stessa particella, stessa proprietà - ad Ovest: vuoto su tetto del portico esclusivo subalterno 1 e su giardino comune con subalterni 1 e 2, stessa particella, stessa proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presente un ampliamento nella zona sud-est del piano primo

Regularizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA per ampliamento

DOCFA (prestazioni e spese): € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Tortona.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea extra urbana 500 metri

Dati precedenti relativi al corpo: B

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

a favore di

Derivante da: insolvenza di n. 4 cambiali agrarie; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 28/11/2022 ai nn. 5500 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. 10460/7724.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

n. 374 del 02-03/09/2024 del Tribunale di Vercelli; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 28/11/2024 ai nn. 6470 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 19/12/2024 ai nn. 9720/7358.

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:

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: Classe energetica D

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. rilasciato in data 22/11/2019 al n. 108676 0008, con scadenza 22/11/2029

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:**

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni **proprietario/i ante ventennio ai 16/03/2009**. in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 17/06/1988, ai nn. 12891; registrato a Alessandria (AL), in data 07/07/1988, ai nn. 391/2; trascritto a Alessandria (AL), in data 13/07/1988, ai nn. 5195/3522.

Titolare/Proprietario

proprietà 1/1 dal 16/03/2009 al 14/02/2019. In forza di atto di trasferimento di immobili - a rogito di Notaio Patria Lorenzo, in data 16/03/2009, ai nn. 14403/8080; trascritto a Alessandria (AL), in data 17/03/2009, ai nn. 1968/1271.

Titolare/Proprietario: ■

proprietà 1/1 dal 14/02/2019 al 17/04/2020. In forza di cessione di ramo d'azienda in esecuzione di programma di liquidazione fallimentare - a rogito di Notaio Didonna Rosalba, in data 14/02/2019, ai nn. 6168/4376; trascritto a Alessandria (AL), in data 20/02/2019, ai nn. 1122/740.

Titolare/Proprietario

proprietà 1/1 dal 17/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Butteri Rolandi Enrico, in data 17/04/2020, ai nn. 5231/3622; trascritto a Alessandria (AL), in data 21/04/2020, ai nn. 2285/1673.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21/1968

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato d'abitazione nell'ambito di azienda agricola

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/08/1967 al n. di prot. 14963

Rilascio in data 12/02/1968 al n. di prot. 21

NOTE: Commissione Edilizia in data 22-09-1967

Numero pratica: 76/1981

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/12/1980 al n. di prot. 22853

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 76

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presente ampliamento nella zona sud-est del piano primo, oltre a varianti interne e prospettiche

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Permesso di costruire in sanatoria (prestazioni e spese): € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Per quanto riguarda la Concessione dell'anno 1981, trattandosi di fabbricato richiesto da imprenditore agricolo, ricade nel caso previsto dall'art. 9, comma 1, lettere a-b-c-d-e-f-g della Legge 28/01/1977, n. 10, per cui LA CONCESSIONE ERA STATA RILASCIATA A TITOLO GRATUITO. Nel caso specifico di questo lotto, se dovesse acquistare una persona che non fosse imprenditore agricolo, facendo parte di un progetto richiesto prima del 1977, la vendita sarebbe libera.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|--|
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: misto muratura e c.a. condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: a singolo e doppio battente materiale: legno protezione: inferriate e persiane materiale protezione: ferro e legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole piane marsigliesi coibentazione: guaina bituminosta condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: parquet e piastrelle in ceramica condizioni: buone |

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|----------------------------------|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311 / 2022

2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locali principali | sup reale lorda | 144,74 | 1,00 | 144,74 |
| Locale caldaia comune (quota calcolata 1/3) | sup reale lorda | 7,50 | 0,15 | 1,13 |
| Giardino comune fino a mq. 25 (quota calcolata 1/3) | sup reale lorda | 25,00 | 0,10 | 2,50 |
| Giardino comune eccedenza oltre i mq. 25 (quota calcolata 1/3) | sup reale lorda | 205,00 | 0,02 | 4,10 |
| Balconi fino a mq. 25 | sup reale lorda | 14,01 | 0,25 | 3,50 |
| Vano scala comune con sub. 1 (calcolata al 50%) | sup reale lorda | 1,52 | 1,00 | 1,52 |
| | | 397,77 | | 157,49 |

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: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440,00

Valore di mercato max (€/mq): 660,00



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Uffici del registro di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2025 - Semestre 1

Fascia/zona: Suburbana/SOBBORCHI LITTA PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO

Codice di zona: E5

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 440,00 euro/mq. - Massimo 660,00 euro/mq.

Box - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 250,00 euro/mq. - Massimo 350,00 euro/mq.

Ville e villini - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 700,00 euro/mq. - Massimo 1.000,00 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:**B. Abitazione di tipo civile [A2]****Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.494,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locali principali | 144,74 | € 600,00 | € 86.844,00 |
| Locale caldaia comune (quota calcolata 1/3) | 1,13 | € 600,00 | € 678,00 |
| Giardino comune fino a mq. 25 (quota calcolata 1/3) | 2,50 | € 600,00 | € 1.500,00 |
| Giardino comune eccedenza oltre i mq. 25 (quota calcolata 1/3) | 4,10 | € 600,00 | € 2.460,00 |
| Balconi fino a mq. 25 | 3,50 | € 600,00 | € 2.100,00 |
| Vano scala comune con sub. 1 (calcolata al 50%) | 1,52 | € 600,00 | € 912,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 94.494,00 |



| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Valore Finale | € 94.494,00 |
| Valore corpo | € 94.494,00 |
| Valore Pertinenze | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 94.494,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 94.494,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| B | Abitazione di tipo civile [A2] | 157,49 | € 94.494,00 | € 94.494,00 |

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%) | € 14.174,10 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 7.800,00 |
| Arrotondamento | € -19,90 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 72.500,00 |
|---|--------------------|

Lotto: 003 - Lotto 3

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

Data di presentazione: 10-01-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 14

Note: Intero fabbricato di civile abitazione disposto su due piani con piccolo sedime esclusivo, ex stalla e fienili, abbandonato da molti anni ed in cattivo stato manutentivo. Le particolarità riguardano il crollo parziale del tetto, i serramenti non recuperabili nella quasi totalità e il portico antistante, dal quale deve essere rimossa la copertura in eternit

Quota e tipologia del diritto

1/1 c - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: pro-
 prietà 1/1, foglio 230, particella 122, subalterno 1, indirizzo Via Orsi n. 14, piano T-1, comune Alessandria (AL), categoria A/4, classe 1, consistenza vani 6, superficie 171 mq., rendita € euro 179,73

Derivante da: 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie 2) Va-



riazione nel classamento n. AL0183230 del 10/10/2013, in atti dal 10/10/2013 (n. 46065.1/2013) 3) Variazione per fusione n. AL0290366 del 10/10/2012, in atti dal 10/10/2012 (n. 24144.1/2012) 4) Costituzione del 16/10/1992, in atti dal 07/04/1995 (n. 670.1/1992)
Confini: - a Nord: terreno agricolo stessa proprietà (mappale 123) - ad Est: terreno agricolo stessa proprietà (mappale 125) - a Sud: Via Orsi - ad Ovest: terreno agricolo altra proprietà (mappale 75)

Note: Nella porzione dedicata al "derivante da", i punti 3) e 4) sono riferiti ai vecchi mappali 122 e 124 (ora soppressi), da cui deriva l'unità immobiliare 122 sub. 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Tortona.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea extra urbana 500 metri

Dati precedenti relativi al corpo: C

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da: insolvenza di n. 4 cambiali agrarie; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 28/11/2022 ai nn. 5500 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. 10460/7724.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ erivante da: ordinanza ex art. 702-bis c.p.c. del 01/06/2022 Tribunale di Savona Causa Civile RG 689/2021; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 04/11/2022 ai nn. 5067 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 05/12/2022 ai nn. 10127/7472.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 374 del 02-03/09/2024 del Tribunale di Vercelli; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 28/11/2024 ai nn. 6470 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 19/12/2024 ai nn. 9720/7358.



Dati precedenti relativi ai corpi: C

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: Classe energetica D (mappale 122) - G (mappale 124)

Note Indice di prestazione energetica: Mappale 122 - A.P.E. rilasciato in data 28/03/2012 al n. 203237 0003, con scadenza 28/03/2022 ANNULLATO/INVALIDATO/SCADUTO Mappale 124 - A.P.E. rilasciato in data 28/03/2012 al n. 203237 0004, con scadenza 28/03/2022 ANNULLATO/INVALIDATO/SCADUTO

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

_____ proprietà 3/6 **proprietario/i ante ventennio al 14/09/2012.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Oneto Luigi, in data 24/05/1966, ai nn. 87/791; trascritto a Alessandria (AL), in data 01/04/1967, ai nn. 1885/1454.

Note: La suddetta successione riguarda il vecchio mappale 124 (ora soppresso) Successione legittima di Milanese Ernesto, nato ad Alessandria (AL) il 13/04/1905, deceduto il 24/05/1966. Accettazione tacita di eredità trascritta in Alessandria (AL) il 18/04/2024 RG 3126 RP 2385

Titolare/Proprietario

_____ proprietà 1/6
_____ proprietà 1/6 **proprietario/i ante ventennio al 14/09/2012.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Oneto Luigi, in data 18/02/1977, ai nn. 75/935; trascritto a Alessandria (AL), in data 29/09/1977, ai nn. 5105/3993.

Note: La suddetta successione riguarda il vecchio mappale 124 (ora soppresso) _____, Accettazione tacita di eredità trascritta in Alessandria il 18/04/2024 RG 3127 RP 2386

Titolare/Proprietario:

_____ proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 14/09/2012.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 16/02/1993, ai nn. 41818/11430; trascritto a Alessandria (AL), in data 04/03/1993, ai nn. 1372/963.

Note: Il suddetto atto riguarda il vecchio mappale 122 (ora soppresso)



Titolare/Proprietario

██████████ proprietà 1/6 dal ██████████. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 24/02/2005, ai nn. 2/1313; trascritto a Alessandria (AL), in data 18/04/2005, ai nn. 3601/2035.

Note: La suddetta successione riguarda il vecchio mappale 124 (ora soppresso) Successione testamentaria di ██████████ ██████████, deceduto il 23/03/2004; Testamento pubblicato dal Notaio Mussa Giuseppe in data 11/05/2004, repertorio 107767, trascritto in Alessandria (AL) il 08/09/2005 ai n. 8371/4861. L'accettazione tacita di eredità da parte del sig. ██████████ è avvenuta con il già citato atto del Notaio Oneto Luigi del 14/09/2012, repertorio 86869/33277, trascritto in Alessandria (AL) in data 02/10/2012 ai n. 5855/4456.

Titolare/Proprietario

proprietà 1/1 dal 14/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Oneto Luigi, in data 14/09/2012, ai nn. 86869/33277; trascritto a Alessandria (AL), in data 02/10/2012, ai nn. 5853/4454.

Note: L'acquisto del fabbricato da parte del sig. ██████████ è avvenuta prima della fusione dei mappali 122 e 124 nella nuova unità immobiliare 122 sub. 1. La trascrizione indicata sopra riguarda il vecchio mappale 122, acquistato da ██████████ (quota 1/1). Per quanto riguarda il vecchio mappale 124, acquistato da ██████████ (quota 3/6), ██████████ (quota 1/6) e ██████████ (quota 2/6), la trascrizione è avvenuta ad Alessandria (AL) in data 02/10/2012 ai n. 5854/4455

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 14**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato ante 1967, costruito senza autorizzazione, in quanto a quell'epoca non era obbligatoria; in questo caso si fa riferimento alla planimetria catastale, la quale è conforme alla realtà

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 14**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1 |
| Zona omogenea: | Edifici esistenti ad uso extra-agricolo in aree agri- |



| | |
|---|--|
| | cole |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 47 Pericolosità geologica Art. 51, classe I |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | da 0,02 a 0,05 mc./mq. |
| Rapporto di copertura: | 60% |
| Altezza massima ammessa: | 6,50 metri |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Intero fabbricato di civile abitazione disposto su due piani con piccolo sedime esclusivo, ex stalla e fienili, abbandonato da molti anni ed in cattivo stato manutentivo. Le particolarità riguardano il crollo parziale del tetto, i serramenti non recuperabili nella quasi totalità e il portico antistante, dal quale deve essere rimossa la copertura in eternit

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **575,59**

È posto al piano: terra-primo

L'edificio è stato costruito nel: probabile fabbricato di inizio del secolo scorso

Ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media 2,32

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Da ristrutturare completamente, previa verifica della stabilità strutturale o da demolire e ricostruire

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **terra e pietrame (trunera)** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a singolo e doppio battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **da demolire**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da demolire**



Manto di copertura materiale: **coppi in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Pareti esterne materiale: **terra e pietrame (trunera)** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **pessime**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Note | Completamente da rifare |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311 / 2022

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locali principali | sup reale lorda | 83,95 | 1,00 | 83,95 |
| Cantina e parte dell'ex stalla | sup reale lorda | 46,03 | 0,20 | 9,21 |
| Parte di stalla e accessori con tetto crollato | sup reale lorda | 68,80 | 0,05 | 3,44 |
| Locali di sgombero del piano primo (ex fienili) accessibili con scala a pioli | sup reale lorda | 115,33 | 0,10 | 11,53 |
| Portico fino a mq. 25 | sup reale lorda | 25,00 | 0,35 | 8,75 |
| Portico eccedenza oltre i mq. 25 | sup reale lorda | 13,48 | 0,10 | 1,35 |
| Sedime fino a mq. 25 | sup reale lorda | 25,00 | 0,10 | 2,50 |
| Sedime eccedenza oltre i mq. 25 | sup reale lorda | 198,00 | 0,02 | 3,96 |
| | | 575,59 | | 124,69 |

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: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440,00

Valore di mercato max (€/mq): 660,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Uffici del registro di Alessandria (AL);



Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2025 - Semestre 1

Fascia/zona: Suburbana/SOBBORGHETTI PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO

Codice di zona: E5

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 440,00 euro/mq. - Massimo 660,00 euro/mq.

Box - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 250,00 euro/mq. - Massimo 350,00 euro/mq.

Ville e villini - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 700,00 euro/mq. - Massimo 1.000,00 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

C. Abitazione di tipo civile [A2]

Alessandria (AL), VIA ORSI N. 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.197,30.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Locali principali | 83,95 | € 170,00 | € 14.271,50 |
| Cantina e parte dell'ex stalla | 9,21 | € 170,00 | € 1.565,70 |
| Parte di stalla e accessori con tetto crollato | 3,44 | € 170,00 | € 584,80 |
| Locali di sgombero del piano primo (ex fienili) accessibili con scala a pioli | 11,53 | € 170,00 | € 1.960,10 |
| Portico fino a mq. 25 | 8,75 | € 170,00 | € 1.487,50 |
| Portico eccedenza oltre i mq. 25 | 1,35 | € 170,00 | € 229,50 |
| Sedime fino a mq. 25 | 2,50 | € 170,00 | € 425,00 |
| Sedime eccedenza oltre i mq. 25 | 3,96 | € 170,00 | € 673,20 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 21.197,30

smaltimento tetto portico in eternit detrazione di € 2000.00 € -2.000,00

Valore Finale € 19.197,30

Valore corpo € 19.197,30

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 19.197,30

Valore complessivo diritto e quota € 19.197,30

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| C | Abitazione di tipo civile [A2] | 124,69 | € 19.197,30 | € 19.197,30 |



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%) | € 2.879,60 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Arrotondamento | € 182,30 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 16.500,00 |
|---|--------------------|

Lotto: 004 - Lotto 4

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

Data di presentazione: 10-01-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19

Note: Alloggio sito al piano terra, parte di casa d'abitazione disposta su due piani

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione pro-prietà 1/1, foglio 230, particella 459, subalterno 1, indirizzo Via Orsi, piano T, comune Alessandria (AL), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie 109 mq., escluse aree scoperte mq. 100, rendita € euro 476,43

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione di toponomastica n. AL0125290 del 08/06/2015, in atti dal 08/06/2015 (n. 54376.1/2015) - Variazione di toponomastica n. 259045 del 21/10/2003, in atti dal 21/10/2003 (n. 36283.1/2003) - Variazione toponomastica n. 259035 del 21/10/2003, in atti dal 21/10/2003 (n. 36280.1/2003) - Variazione nel classamento n. 172257 del 02/05/1981, in atti dal 17/10/2000 (n. 1485.1/1981) - Variazione per frazionamento e ampliamento del 02/05/1981, in atti dal 03/01/1989 (n. 1485/1981) - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: - a Nord: giardino comune con subalterni 2 e 3, stessa particella, stessa proprietà - ad Est: alloggio subalterno 2, stessa particella, stessa proprietà - a Sud: giardino comune con subalterni 2 e 3, stessa particella, stessa proprietà - ad Ovest: centrale termica e giardino comuni con subalterni 2 e 3, vano scala esclusivo del subalterno 3, stessa particella, stessa proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: varianti interne

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione DOCFA per varianti interne

DOCFA (prestazioni e spese): € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Tortona.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea extra urbana 500 metri

Dati precedenti relativi al corpo: D

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____

Derivante da: insolvenza di n. 4 cambiali agrarie; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 28/11/2022 ai nn. 5500 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 15/12/2022 ai nn. 10460/7724.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____

Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 374 del 02-03/09/2024 del Tribunale di Vercelli; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 28/11/2024 ai nn. 6470 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 19/12/2024 ai nn. 9720/7358.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca riscossione annotata a favore di _____

Derivante da: Avviso di accertamento esecutivo e di addebito in data 27/05/2022 n. 2303/122; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 27/05/2022 ai nn. 2303/122; Iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 30/05/2022 ai nn. 4571/585; Importo ipoteca: € 146.818,24; Importo capitale: € 73.409,12.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica E**Note Indice di prestazione energetica:** A.P.E. rilasciato in data 22/11/2019 al n. 108676 0006, con scadenza 22/11/2029**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:**

| proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni **proprietario/i ante ventennio al 16/03/2009**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mussa Giuseppe, in data 17/06/1988, ai nn. 12891; registrato a Alessandria (AL), in data 07/07/1988, ai nn. 391/2; trascritto a Alessandria (AL), in data 13/07/1988, ai nn. 5195/3522.

Titolare/Proprietario:

proprietà 1/1 dal 16/03/2009 al 14/02/2019. In forza di atto di trasferimento di immobili - a rogito di Notaio Patria Lorenzo, in data 16/03/2009, ai nn. 14403/8080; trascritto a Alessandria (AL), in data 17/03/2009, ai nn. 1968/1271.

Titolare/Proprietario

proprietà 1/1 dal 14/02/2019 al 17/04/2020. In forza di cessione di ramo d'azienda in esecuzione di programma di liquidazione fallimentare - a rogito di Notaio Didonna Rosalba, in data 14/02/2019, ai nn. 6168/4376; trascritto a Alessandria (AL), in data 20/02/2019, ai nn. 1122/740.

Titolare/Proprietario:

proprietà 1/1 dal 17/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Butteri Rolandi Enrico, in data 17/04/2020, ai nn. 5231/3622; trascritto a Alessandria (AL), in data 21/04/2020, ai nn. 2285/1673.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pra

Intestazione

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato d'abitazione nell'ambito di azienda agricola

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/08/1967 al n. di prot. 14963

Rilascio in data 12/02/1968 al n. di prot. 21

NOTE: Commissione Edilizia in data 22-09-1967

Numero pratica: 76/1981

Intestazione:



Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 31/12/1980 al n. di prot. 22853
 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 76

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: varianti interne e prospettiche
 Regularizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria
 SCIA in sanatoria: € 3.000,00
 Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Per quanto riguarda la Concessione dell'anno 1981, trattandosi di fabbricato richiesto da imprenditore agricolo, ricade nel caso previsto dall'art. 9, comma 1, lettere a-b-c-d-e-f-g della Legge 28/01/1977, n. 10, per cui LA CONCESSIONE ERA STATA RILASCIATA A TITOLO GRATUITO. Nel caso specifico di questo lotto, se dovesse acquistare una persona che non fosse imprenditore agricolo, facendo parte di un progetto richiesto prima del 1977, la vendita sarebbe libera.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1 |
| Zona omogenea: | Aree destinate alle attività agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 45 Pericolosità geologica Art. 51, classe I |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | da 0,02 a 0,05 mc./mq. |
| Rapporto di copertura: | 60% |
| Altezza massima ammessa: | 6,50 metri |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|----------------------------------|----|

Note generali impianti: VEDERE RELAZIONE ALLEGATA (ALLEGATO 10)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locali principali | sup reale lorda | 95,30 | 1,00 | 95,30 |
| Locale caldaia comune (quota calcolata 1/3) | sup reale lorda | 7,50 | 0,15 | 1,13 |
| Giardino comune fino a mq. 25 (quota calcolata 1/3) | sup reale lorda | 25,00 | 0,10 | 2,50 |
| Giardino comune eccedenza oltre i mq. 25 | sup reale lorda | 205,00 | 0,02 | 4,10 |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 311 / 2022

| | | | | |
|--|-----------------|---------------|------|---------------|
| (quota calcolata 1/3) | | | | |
| Portici fino a mq. 25 | sup reale lorda | 25,00 | 0,35 | 8,75 |
| Portici (eccedenza oltre i mq. 25) | sup reale lorda | 11,06 | 0,10 | 1,11 |
| Vano scala comune con il sub. 3 (calcolata al 50%) | sup reale lorda | 1,52 | 1,00 | 1,52 |
| | | 370,38 | | 114,40 |

Criteria 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: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440,00

Valore di mercato max (€/mq): 660,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Uffici del registro di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", con partenza di base da Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2025 - Semestre 1

Fascia/zona: Suburbana/SOBBORGHETTI LITTA PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO

Codice di zona: E5

Destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 440,00 euro/mq. - Massimo 660,00 euro/mq.

Box - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 250,00 euro/mq. - Massimo 350,00 euro/mq.

Ville e villini - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo 700,00 euro/mq. - Massimo 1.000,00 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

D. Abitazione di tipo civile [A2] Alessandria (AL), VIA ORSI N. 19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.646,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locali principali | 95,30 | € 600,00 | € 57.180,00 |
| Locale caldaia comune (quota calcolata 1/3) | 1,13 | € 600,00 | € 678,00 |
| Giardino comune fino a mq. 25 (quota calcolata 1/3) | 2,50 | € 600,00 | € 1.500,00 |
| Giardino comune eccedenza oltre i mq. 25 (quota calcolata 1/3) | 4,10 | € 600,00 | € 2.460,00 |
| Portici fino a mq. 25 | 8,75 | € 600,00 | € 5.250,00 |
| Portici (eccedenza oltre i mq. 25) | 1,11 | € 600,00 | € 666,00 |
| Vano scala comune con il sub. 3 (calcolata al 50%) | 1,52 | € 600,00 | € 912,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 68.646,00 |
| minore altezza pavimento-soffitto detrazione di € 10000.00 | | | € -10.000,00 |
| Valore Finale | | | € 58.646,00 |
| Valore corpo | | | € 58.646,00 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 58.646,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 58.646,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| D | Abitazione di tipo civile [A2] | 114,40 | € 58.646,00 | € 58.646,00 |

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%) | € 8.796,90 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 3.800,00 |
| Arrotondamento | € -49,10 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 46.000,00**



trova:

Lotto: 005 - Lotto 5**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****Data di presentazione:** 17-02-2023**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: E.****agricolo sito in Alessandria (AL), STRADA RAGGI S.N.C.**

Note: Terreno agricolo contenente parte fabbricabile con accesso da Strada Raggi, Frazione Mandrogne

Quota e tipologia del diritto1/1 di - Piena proprietàEventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione

, proprietà 100/100, sezione censuaria Alessandria (AL), foglio 230, particella 362, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale mq. 5280, reddito dominicale: € euro 59,99, reddito agrario: € euro 43,63

Derivante da: - Impianto meccanografico del 20/06/1984Confini: - a Nord: terreno agricolo mappale 559, altra proprietà e terreno agricolo mappale 670, altra proprietà - ad Est: terreno agricolo mappale 363, altra proprietà e fabbricati con sedime mappale 368, altra proprietà - a Sud: Strada Raggi - ad Ovest: fabbricati e terreni mappale 489, altra proprietà (campo sportivo comunale)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** agricola normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Tortona.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Pullman di linea extra urbana 100 metri**Dati precedenti relativi al corpo:** E**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di | derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 374 del 02-03/09/2024 del Tribunale di Vercelli; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data 28/11/2024 ai nn. 6470 iscritto/trascritto a Alessandria (AL) in data 19/12/2024 ai nn. 9720/7358.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

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:

proprietaria 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 01/06/2022.** In forza di successione testamentaria; registrato a Alessandria (AL), in data 28/03/1995, ai nn. 3/991; trascritto a Alessandria (AL), in data 29/08/1996, ai nn. 5787/4296.

Note: in morte di | Accettazione tacita di eredità avvenuta presso il Tribunale di Savona (SV), in data 01/06/2022 al n. 619 e trascritta in Alessandria il 09/05/2025 ai numeri di RG 3586 e di RP 2722

Titolare/Proprietario:

proprietà 1/1 dal 01/06/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Savona, in data 01/06/2022, ai nn. 619; trascritto a Alessandria (AL), in data 30/08/2022, ai nn. 7334/5474.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:



agricolo sito in **Alessandria (AL), STRADA RAGGI S.N.C.**

Note generali sulla conformità:

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo sito in **Alessandria (AL), STRADA RAGGI S.N.C.**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1 |
| Zona omogenea: | Aree destinate alle attività agricole - Nuclei residenziali in aree agricole |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 38 - Art. 45 Pericolosità geologica Art. 51, classe I |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,4 mc./mq. |
| Rapporto di copertura: | 35% |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 metri |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E**

Terreno agricolo contenente parte fabbricabile con accesso da Strada Raggi

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 c

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.280,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno derivante da depositi fluviali (ghiaia, sabbia)

Sistemazioni agrarie destinato alla semina per la coltivazione di cereali, ortaggi, foraggiere



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: vedere allegati (elaborato grafico 1g e fotografie)

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

1) Superficie totale del terreno = da visura catastale 2) Parte edificabile = misure assunte dal Piano Regolatore Generale Comunale 3) Parte agricola = calcolata per differenza N.B.: il prezzo unitario del punto 2) è stato estrapolato dalle tabelle di calcolo dei valori IMU - il prezzo unitario del punto 3) è stato estrapolato dalla Tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Alessandria

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno - parte edificabile | sup reale lorda | 1.000,00 | 1,00 | 1.000,00 |
| Terreno - parte agricola | sup reale lorda | 4.280,00 | 1,00 | 4.280,00 |
| | | 5.280,00 | | 5.280,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Uffici del registro di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1) Parametro adottato per parte edificabile = CITTA' DI ALESSANDRIA - Unità di Progetto Intersectoriale - IMU Valori delle aree edificabili = euro/mq. 16,40 (VEDERE ALLEGATO 8)

2) Parametro adottato per parte agricola = COMMISSIONE PROVINCIALE COMPETENTE ALLA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DEFINITIVA DI ESPROPRIO - Quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) €/ha per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Alessandria - VALORI PER L'ANNO 2024 - Riferimento all'anno 2023 (Art. 41 D.P.R 08/06/2001 N° 327 e s.m.i.) = euro/mq. 1,38 (VEDERE ALLEGATO 9).



8.3 Valutazione corpi:**E. agricolo****Alessandria (AL), STRADA RAGGI S.N.C.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.306,40.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno - parte edificabile | 1.000,00 | € 16,40 | € 16.400,00 |
| Terreno - parte agricola | 4.280,00 | € 1,38 | € 5.906,40 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 22.306,40 |
| Valore Finale | | | € 22.306,40 |
| Valore corpo | | | € 22.306,40 |
| Valore Pertinenze | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 22.306,40 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 22.306,40 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| E | agricolo | 5.280,00 | € 22.306,40 | € 22.306,40 |

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%) | € 3.345,96 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Arrotondamento | € 39,56 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 19.000,00 |
|---|--------------------|

Allegati

- 1)Elaborati grafici
- 2)Documentazione catastale
- 3)Estratti del Piano Regolatore Generale Comunale
- 4)Licenze Edilizie
- 5)Documentazione fotografica
- 6)Relazione sugli impianti
- 7)A.P.E.
- 8) Tabella valori aree fabbricabili
- 9) Tabella Valori agricoli medi

Data generazione:

11-11-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio

