
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *****OMISSIS*****

contro: *****OMISSIS*****

N° Gen. Rep. **156/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-01-2026 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Abitazione monofamiliare

Lotto 002 – Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Esperto alla stima: **Arch. Chiara Caniggia**

Codice fiscale:

Studio in: Via Dei Guasco 47 - 15121 Alessandria

Email:

Pec: chiara.caniggia@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali**

Bene: via Giuseppe Mazzini n. 78 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 – Abitazione monofamiliare

Corpo: A - Abitazione monofamiliare

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 268, particella 5245, subalterno 26, indirizzo via Giuseppe Mazzini 78, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 743,70

Bene: via Passalacqua - Lobbi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 – Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Corpo: A - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- ***OMISSIS***, indirizzo via Passalacqua n.40, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita € 852,15

- ***OMISSIS*** indirizzo via Passalacqua n.40, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita € 65,90

- ***OMISSIS***, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 39 are 60 ca, reddito dominicale: € 49,08, reddito agrario: € 34,77

- ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 12 are 80 ca, reddito dominicale: € 18,51, reddito agrario: € 8,92

- ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 11 are 20 ca, reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 7,81

- ***OMISSIS***, qualità:

AA - SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 03 are 94 ca, reddito dominicale: € 4,88, reddito agrario: € 3,46

AB - SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 41 are 16 ca, reddito dominicale: € 59,52, reddito agrario: € 28,70

- ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 86 are 60 ca, reddito dominicale: € 125,23, reddito agrario: € 60,38

- ***OMISSIS***, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 39 are 70 ca, reddito dominicale: € 49,21, reddito agrario: € 34,86

- ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 39 are 80 ca, reddito dominicale: € 57,55, reddito agrario: € 27,75
- ***OMISSIS***, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 3 ha 47 are 50 ca, reddito dominicale: € 430,73, reddito agrario: € 305,10
- ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 2 h 46 are 40 ca, reddito dominicale: € 356,31, reddito agrario: € 171,79
- ***OMISSIS***, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 99 are 20 ca, reddito dominicale: € 122,96, reddito agrario: € 87,10

2. Stato di possesso

Bene: via Giuseppe Mazzini n. 78 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Abitazione monofamiliare

Corpo: A - Abitazione monofamiliare

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via Passalacqua - Lobbi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Corpo: A - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Occupato da: L'abitazione è disabitata da diversi anni; i fondi sono condotti da affittuario. Si rimanda alla relazione del Custode, ***OMISSIS*** depositata in data 15/09/2025 per tutte le specifiche del caso.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giuseppe Mazzini n. 78 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Abitazione monofamiliare

Corpo: A - Abitazione monofamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI – solo a PT

Bene: via Passalacqua - Lobbi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Corpo: A - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giuseppe Mazzini n. 78 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Abitazione monofamiliare

Corpo: A - Abitazione monofamiliare

Creditori Iscritti: ***OMISSIS***

Creditori Intervenuti: ***OMISSIS***

Bene: via Passalacqua - Lobbi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Creditori Iscritti: ***OMISSIS***

Creditori Intervenuti: ***OMISSIS***

5. Comproprietari

Beni: via Giuseppe Mazzini n. 78 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Abitazione monofamiliare

Corpo: A - Abitazione monofamiliare

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Passalacqua - Lobbi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Corpo: A - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giuseppe Mazzini n. 78 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Abitazione monofamiliare

Corpo: A - Abitazione monofamiliare

Misure Penali: No

Beni: via Passalacqua - Lobbi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Corpo: A - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giuseppe Mazzini n. 78 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Abitazione monofamiliare

Corpo: A - Abitazione monofamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Passalacqua - Lobbi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Corpo: A - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Giuseppe Mazzini n. 78 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Abitazione monofamiliare

Valore complessivo intero: € 163.700,00

Bene: via Passalacqua - Lobbi - Alessandria (AL) - 15122

Lotto: 002 - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

Valore complessivo intero: € 208.000,00

Beni in **Alessandria (AL)**
via Giuseppe Mazzini n. 78

Lotto: 001 - Abitazione monofamiliare

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

Data di presentazione: 14-07-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione monofamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giuseppe Mazzini n. 78

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ***OMISSIS*** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS***

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità ma la denuncia di successione non è ancora stata presentata e, pertanto, a catasto il bene risulta ancora intestato alla ***OMISSIS***.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***OMISSIS***, indirizzo via Giuseppe Mazzini 78, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 743,70

Derivante da:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/02/2007 Pratica n. AL0044399 in atti dal 19/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3839.18/2007);

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione ***OMISSIS*** registrato in data 21/12/2011 - TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1664.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni a piano sottotetto, errata indicazione della scala interna

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di scala interna non in muratura e

sensò di salita erroneamente indicata in planimetria, diversa distribuzione degli spazi a piano sottotetto ed errata indicazione di apertura di comunicazione con il ripostiglio a PT.

Costi di regolarizzazione

Redazione di n.2 DOCFA - diritti di segreteria: € 140,00

Redazione di n. 2 DOCFA - compenso del professionista: € 400,00

Oneri Totali: **€ 540,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Centro di Alessandria rappresenta il nucleo urbano storico della città, caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato, composto, prevalentemente, da con edifici residenziali a corte di 3-4 piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centro storico, tessuto urbano storico

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi limitati e a pagamento. In particolare, in via Mazzini, i parcheggi sono inesistenti, fatta eccezione per l'ultimo tratto verso lo spalto dove sono presenti ma a pagamento.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Torino, Milano, Genova.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all' Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/09/2010 ai nn. 7071/1515; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 169.083,03;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS***. contro Ga***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/10/2010 ai nn. 7578/1637; Importo ipoteca: €

140.000,00; Importo capitale: € 118.805,53.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/10/2010 ai nn. 7721/1657; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 54.192,27.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/10/2010 ai nn. 8150/1724; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 85.533,97.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/11/2010 ai nn. 8652/1818; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 40.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/01/2011 ai nn. 44/238; Importo ipoteca: € 160.451,48; Importo capitale: € 143.651,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro , ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2011 ai nn. 190/976; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 48.960,21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: atto giudiziario trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/04/2011 ai nn.2474/1636

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/02/2021 ai nn. 790/80; Importo ipoteca: € 50.000,00;

Importo capitale: € 169.083,03

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: Ruolo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/07/2022 ai nn. 5904/796; Importo ipoteca: € 237.494,56; Importo capitale: € 118.747,28.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: atto giudiziario trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/01/2023 ai nn. 418/299

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: atto giudiziario trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2025 ai nn. 4880/3723.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione monofamiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: recente nomina di amministratore, secondo la documentazione fornita, le spese di gestione ordinarie delle parti comuni interne dovrebbero aggirarsi intorno a € 1.000,00 all'anno.

Non sono previste al momento della perizia, spese per lavori di manutenzione straordinaria.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 4.500,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non comunicate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - solo a PT

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sono presenti particolari vincoli; è permesso l'utilizzo di parte della corte interna comune fronte abitazione, ma la manutenzione è a carico dell'esecutata.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

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

- Titolare/Proprietario: ***OMISSIS***, dal 17/11/1995 al 28/04/2009. In forza di atto di

compravendita - a rogito di notaio Gianfranco Busso, in data 17/11/1995, ai nn. 122530/22846; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/11/1995, ai nn. 6908/4614.

- **Titolare/Proprietario:** ***OMISSIS***, dal 28/04/2009 al 28/04/2009. In forza di attribuzione di beni patrimoniali - a rogito di notaio Gianfranco Busso, in data 28/04/2009, ai nn. 230330/36681; trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/04/2009, ai nn. 3140/2034.

- **Titolare/Proprietario:** ***OMISSIS***, dal 28/04/2009 al 05/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianfranco Busso, in data 28/04/2009, ai nn. 230331/36682; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27/05/2009, ai nn. 3906/2489.

- **Titolare/Proprietario:** ***OMISSIS***, dal 05/07/2009 al 04/01/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05/08/2010, ai nn. 6581/4237.

Note:

- Testamento olografo pubblicato dal notaio Gianfranco Busso in data 13/07/2009 Rep. 230637;

- Riconoscimento di Legittima a rogito notaio Gianfranco Busso in data 13/07/2009 Rep. 230638/36873, trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/07/2009 R.Gen. 5527 / R. Part. 3511;

- Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario a rogito notaio Gianfranco Busso in data 26/04/2010 Rep. 231626/37464, trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/06/2010 R.Gen. 5240 / R.Part. 3388.

- **Titolare/Proprietario:** ***OMISSIS***, dal 04/01/2011 al 04/11/2024. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: No, c'è un'accettazione espressa e un riconoscimento di legittima; trascritta all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/02/2012, ai nn. 1216/961.

Note:

- Testamento pubblicato dal notaio Gianfranco Busso in data 19/04/2011 Rep. 232494;

- Accettazione Tacita di Eredità a rogito notaio Carlo Conforti in data 09/10/2017 Rep. 101314 Racc. 37923, trascritta in data 15/12/2017 R.Gen. 8929 / R.Part. 5963.

- **Titolare/Proprietario:** ***OMISSIS***, dal 04/11/2024 ad oggi (attuale proprietaria). In

forza di Atto di accettazione di eredità - a rogito di notaio Carlo Mussa, in data 04/11/2024, ai nn. 7530/6463; trascritto a Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/11/2024, ai nn. 8595/6469.

Note: la denuncia di successione non è ancora stata presentata.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 320

Intestazione: ***OMISSIS***

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione edificio

Presentazione in data 28/04/1994 al n. di prot. 3804

Rilascio in data 22/07/1994 al n. di prot. 320

Note: non è mai stata comunicata la fine lavori, nè è mai stata richiesta l'agibilità. E' stato reperito esclusivamente un parere favorevole dell'ASL rilasciato in data 08/07/1996.

Numero pratica: 292

Intestazione: ***OMISSIS***

Tipo pratica: Voltura di C.E.

Per lavori: Voltura di Concessione Edilizia n. 320 del 22/07/1994

Oggetto: Ristrutturazione edificio

Rilascio in data 09/07/1996 al n. di prot. 292

Numero pratica: 546

Intestazione: ***OMISSIS***

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: Ristrutturazione edificio

Rilascio in data 17/12/1996 al n. di prot. 546

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità - descrizione delle opere d sanare:
realizzazione di scala interna non in muratura e senso di salita indicato in planimetria contrario a quanto eseguito, diversa distribuzione degli spazi a piano sottotetto ed errata

indicazione di apertura di comunicazione con il ripostiglio a PT.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA in Sanatoria

Oneri pratica edilizia CILA in Sanatoria: € 1.000,00

Diritti di Segreteria pratica edilizia CILA in Sanatoria: € 55,00

Onorario Professionista redazione e presentazione pratica edilizia CILA in Sanatoria:
€ 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.055,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

via Giuseppe Mazzini n. 78

Strumento urbanistico	P.R.G. C. 1990
Adottato:	
In forza della delibera:	C.C. n. 8 del 26/01/1999 rett. C.C. n. 60 del 30/08/1999 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	Area residenziale
Norme tecniche di attuazione:	<p><u>art. 34 "Area Centrale"</u> - Aree della città di 1° classe <u>art. 51 bis</u> - Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica.</p> <p><u>All'allegato 1 delle NTA: "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" - Isolato n. 29 immobile n. 7</u></p> <p>a) Interventi di conservazione dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento della struttura e dell'articolazione delle scale; - mantenimento delle strutture murarie portanti; - mantenimento delle pendenze di falda; - mantenimento dell'articolazione (pieni e vuoti) e dell'apparato decorativo di tutti i prospetti <p>b) Interventi di trasformazione edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuove costruzioni nel sottosuolo per realizzare locali accessori ai fabbricati esistenti; - demolizione e ricostruzione con salvaguardia dei caratteri ambientali dell'isolato secondo indici e parametri dell'art. 34 delle N.T.A.; - ristrutturazione urbanistica mediante strumento urbanistico esecutivo - Piano di Recupero

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

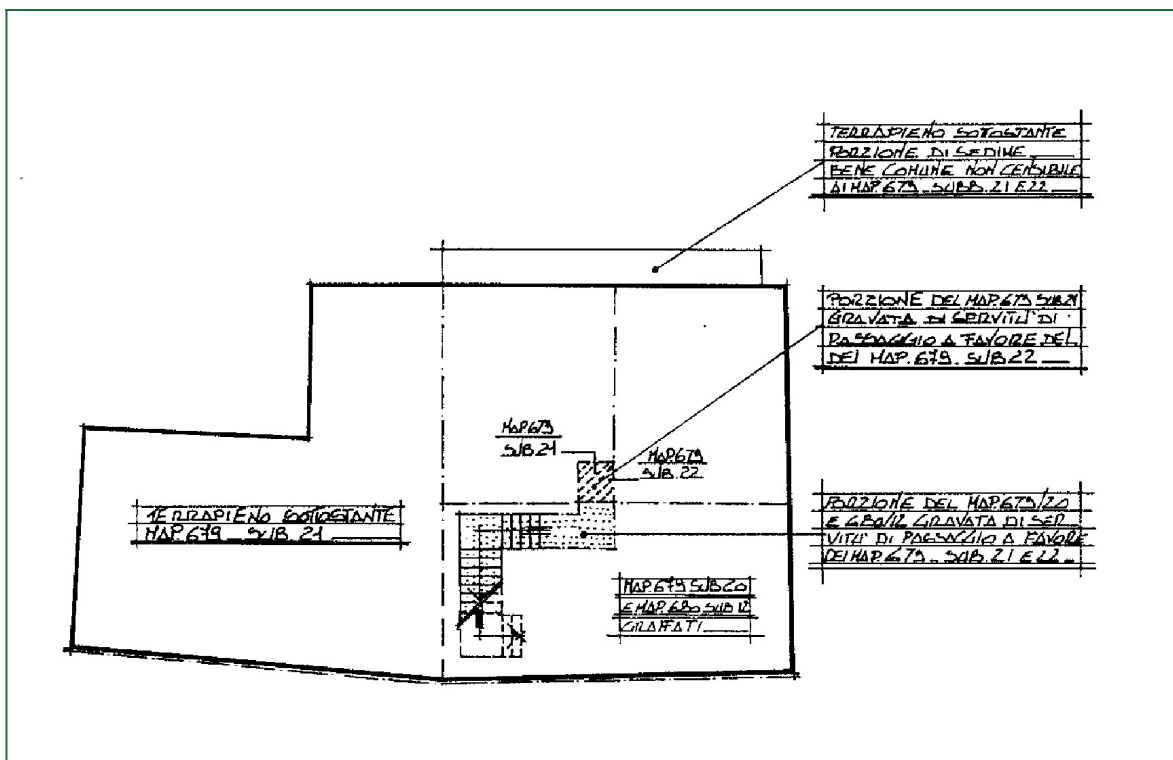
Porzione autonoma monofamiliare di fabbricato, inserita in complesso edilizio storico con corte interna condominiale privata. L'unità immobiliare si distribuisce su tre livelli fuori terra più piano interrato ed ha due arie libere con affaccio interno.

L'unità immobiliare è così composta: a piano terreno, ingresso principale su locale cucina e ampio soggiorno open-space, serviti da ripostiglio e servizio igienico; scala a vista con struttura portante metallica, gradini di invito e prima rampa in legno. La zona notte è collocata al piano primo, con due camere da letto (una con cabina armadi) e un servizio igienico. A piano sottotetto, lavanderia, locale CT, piccolo ripostiglio e cameretta con balconcino a tasca.

Completano la proprietà una porzione di balcone al primo piano e un locale cantina a piano interrato il cui accesso avviene attraverso la proprietà confinante.

La parte di corte comune di fronte all'ingresso è lasciata in uso all'abitazione secondo accordi privati tra i condomini; la manutenzione è esclusivamente a carico dell'esecutata, *****OMISSIS*****.

Note: da atto di compravendita notaio Gianfranco Busso del 14/05/1996 Rep. 123574 Racc. 23490, Registrato in Alessandria in data 03/06/1996 N. 1155 Serie 1V "(...) viene costituita servitù di passaggio a favore delle cantine individuate in Catasto con il mappale 679 subalterno 13 e con il mappale 680 subalterno 6 sul vano scala in oggetto, identificato con il subalterno 18 del mappale 679."



Estratto dell'elaborato planimetrico

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ***OMISSIS*** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***OMISSIS***

Eventuali comproprietari: NessunoSuperficie complessiva di circa mq **267,00**

E' posto al piano: PT - 1 - Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: prima metà secolo scorso

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

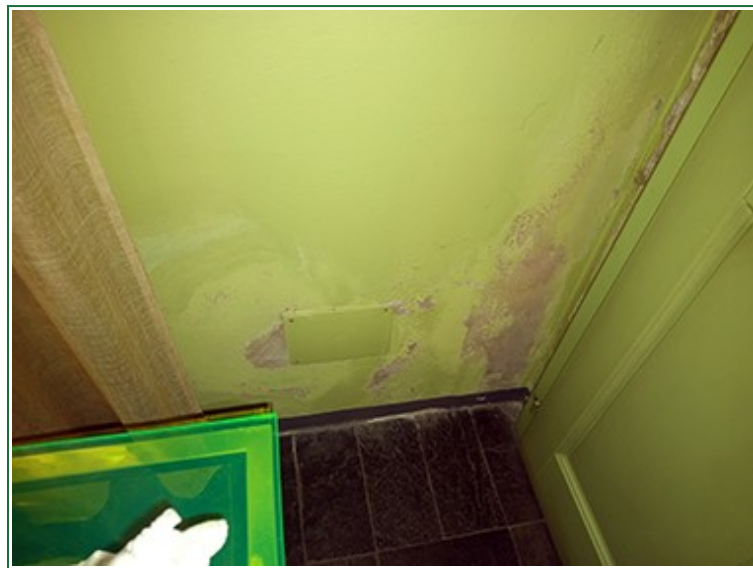
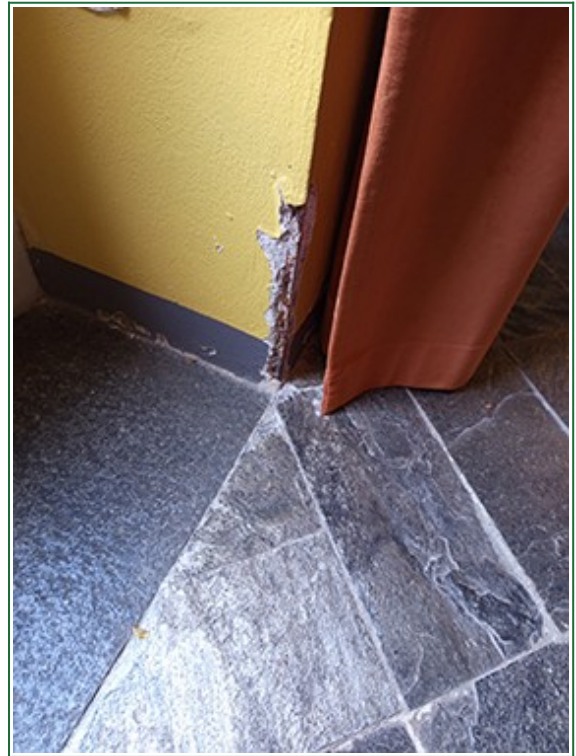
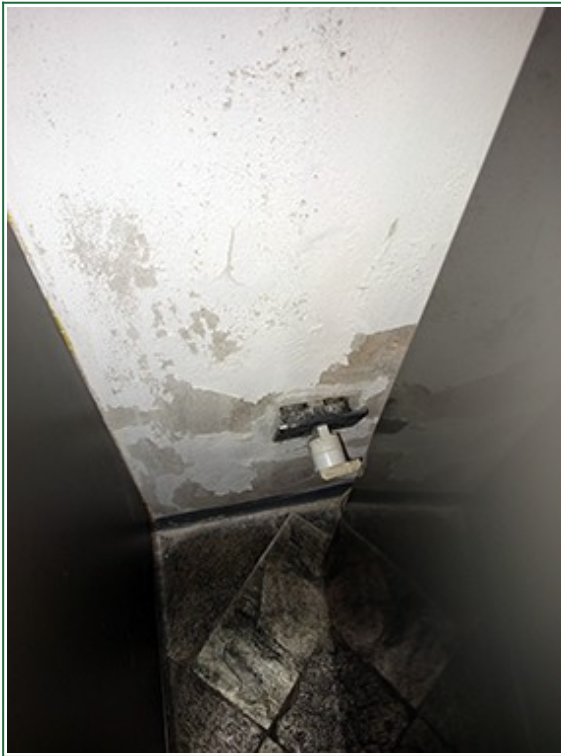
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 78; ha un'altezza utile interna media di circa 3,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discretoCondizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano discrete, con criticità localizzate principalmente in corrispondenza delle murature perimetrali e della copertura.

In particolare, al piano terra si rilevano fenomeni di umidità da risalita con efflorescenze e distacco localizzato di intonaco lungo tutte le pareti, nonostante, da quanto riportato, sia stato realizzato in fase di ristrutturazione il vespaio aerato.



Umidità di risalita a PT





Fenomeni di umidità di risalita in esterno

Al piano sottotetto, le problematiche maggiori sono in corrispondenza del balconcino a tasca: la mancanza di sporto della falda espone parete ed serramento agli agenti atmosferici velocizzandone il degrado; il sistema di deflusso delle acque piovane è insufficiente ed il ristagno causa infiltrazioni che riemergono in corrispondenza della stessa parte al piano primo nella camera principale.



Terrazzino a tasca

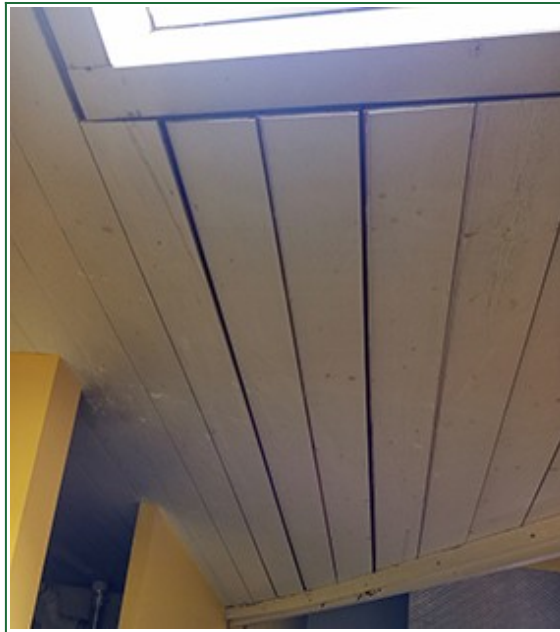


Soffitto della camera a piano primo



Infisso a piano sottotetto

Il manto di copertura in coppi andrebbe ripassato. Da quanto riportato dalla proprietaria, si sono verificate infiltrazioni in alcune aree della copertura, prontamente riparate con interventi puntuali.



Le finiture sono coeve all'epoca di ristrutturazione dell'immobile e sono in buone condizioni generali.

Gli impianti risalgono anch'essi agli anni della ristrutturazione; non sono state fornite le dichiarazioni di conformità.

Caratteristiche descrittive: Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: le condizioni di conservazione di alcuni infissi sono scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Note: da ripassare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco al civile condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: cotto e pietra condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe struttura: legno e grigliato in acciaio condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stata fornita e non era allegata alle pratiche edilizie

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	discreto
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata fornita e non era allegata alle pratiche edilizie
Note	caldaia a condensazione installata recentemente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
balconi	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
cantina non comunicante	sup lorda di pavimento	28,00	0,20	5,60

Mansarda h m maggiore 240 cm	sup lorda di pavimento	34,00	0,75	25,50
Mansarda non abitabile	sup lorda di pavimento	36,00	0,35	12,60
		267,00		205,95

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: B1 - Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

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

Per determinare il più probabile valore dell'immobile pignorato, dopo aver consultato le quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliare e i valori di beni simili alle Aste Giudiziarie, si è effettuata una ricerca per accertare l'eventuale presenza di immobili analoghi per tipologia e posizione nel Comune di Alessandria.

Si è così rilevato che non sono presenti immobili simili per tipologia (porzione di casa su più piani monofamiliare interno corte), metratura e finiture.

L'Indagine è stata, quindi, ampliata ricercando appartamenti con sviluppo su più livelli in edifici storici: è risultato un discreto numero di U.I. in vendita, ma con caratteristiche molto diverse

tra loro.

Dall'analisi dei risultati della ricerca si è potuto constatare che la presenza di box auto o di posto auto in cortile fa aumentare in modo considerevole il prezzo al metro quadro, così come la presenza di un'area esterna di proprietà esclusiva di buona metratura.

L'immobile oggetto della presente stima ha in uso una porzione di corte comune secondo accordi privati con gli altri condomini; non ha né box auto, né posto auto, ma solo il diritto di accedere al cortile per esigenze temporanee. In zona i parcheggi sono pressoché inesistenti; quelli più vicini al fabbricato sono a pagamento. I primi posteggi gratuiti si trovano lungo lo spalto, ma la vicinanza dell'ospedale civile rende difficoltosa la ricerca di parcheggio.

In conclusione, in considerazione dello stato generale di manutenzione del bene e delle parti comuni, della tipologia, dell'epoca delle finiture e di realizzazione degli impianti tecnologici, della posizione e dei risultati delle indagini di mercato, si può ritenere corretta l'attribuzione di un valore al mq pari a € 850,00.

Si reputa necessario decurtare il prezzo di un 5% per i fenomeni di umidità di risalita che interessano tutte i muri perimetrali del piano terreno, per le condizioni del manto di copertura e del terrazzo a tasca, per il difficoltoso accesso alla cantina che avviene esclusivamente attraverso l'ingresso di altra abitazione privata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI, Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Borsino Immobiliare - Comune di Alessandria

Zona: B1 - Centro Urbano

Abitazioni in stabili di fascia media

da 449,00 a 642,00 €/mq

Abitazioni in Ville/Villini

da 536,00 a 811,00 €/mq

Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:

A - abitazione indipendente. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.304,63.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	160,00	€ 850,00	€ 136.000,00
balconi	2,25	€ 850,00	€ 1.912,50
cantina non comunicante	5,60	€ 850,00	€ 4.760,00
Mansarda h m maggiore 240 cm	25,50	€ 850,00	€ 21.675,00
Mansarda non abitabile	12,60	€ 850,00	€ 10.710,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.057,50
Detrazione del 5.00%			€ -8.752,88
Valore Finale			€ 166.304,63
Valore Corpo			€ 166.304,63
Valore complessivo intero			€ 166.304,63

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione monofamiliare	Abitazione di tipo civile [A2]	205,95 mq	€ 166.304,63	€ 166.304,63

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.595,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 163.709,62

ARROTONDATO

€ 163.700,00

Beni in **Alessandria (AL)**

Frazione **Lobbi**

via Passalacqua n. 40

Lotto: 002 – Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

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

Data di presentazione: 14-07-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Lobbi, via Passalacqua

Note: aggiungi terreni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ***OMISSIS*** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS***

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***OMISSIS***, indirizzo via Passalacqua n.40, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita €852,15

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2005 Pratica n. AL0117880 in atti dal 13/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11970.1/2005);

- COSTITUZIONE del 17/06/2005 Pratica n. AL0101857 in atti dal 17/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1700.1/2005); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;

- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS***Voltura n. 1664.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***OMISSIS***, indirizzo via Passalacqua n.40, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, rendita € 65,90

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2005 Pratica n. AL0117880 in atti dal 13/07/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11970.1/2005);

- COSTITUZIONE del 17/06/2005 Pratica n. AL0101857 in atti dal 17/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1700.1/2005); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;

- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1664.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 39 are 60 ca, reddito dominicale: € 49,08, reddito agrario: € 34,77

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 20/06/1984; - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;

- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 12 are 80 ca, reddito dominicale: € 18,51, reddito agrario: € 8,92

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. AL0075243 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3496.1/2020);

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;

- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 11 are 20 ca, reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 7,81

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. AL0075243 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3496.1/2020);

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;

- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità:

AA - SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 03 are 94 ca, reddito dominicale: € 4,88, reddito agrario: € 3,46

AB - SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 41 are 16 ca, reddito dominicale: € 59,52, reddito agrario: € 28,70

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. AL0075243 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3496.1/2020);

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;

- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 86 are 60 ca, reddito dominicale: € 125,23, reddito agrario: € 60,38

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. AL0075243 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3496.1/2020); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;

- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 39 are 70 ca, reddito dominicale: € 49,21, reddito agrario: € 34,86

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. AL0075243 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3496.1/2020);

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;

- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 39 are 80 ca, reddito dominicale: € 57,55, reddito agrario: € 27,75

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. AL0075243 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3496.1/2020);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;
- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 3 ha 47 are 50 ca, reddito dominicale: € 430,73, reddito agrario: € 305,10

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 20/06/1984; - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;
- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità SEMIN IRRIG, classe 20, superficie catastale 2 h 46 are 40 ca, reddito dominicale: € 356,31, reddito agrario: €.171,79

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2020 Pratica n. AL0075243 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3496.1/2020);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;
- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 99 are 20 ca, reddito dominicale: € 122,96, reddito agrario: €.87,10

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 20/06/1984;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/2011 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 1561 registrato in data 21/12/2011;
- TESTAMENTO OLOGRAFO DI ***OMISSIS*** Voltura n. 1666.1/2012 - Pratica n. AL0034321 in atti dal 10/02/2012.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il sobborgo Lobbi di Alessandria è posizionato a sud-ovest del centro urbano, nella pianura della Frascetta, in area agricola, con suoli alluvionali fertili. La tipologia edilizia prevalente è la cascina a corte Piemontese in mattoni o terra cruda con strutture accessorie per le attività agricole e di allevamento.

Caratteristiche zona: Agricola

Area urbanistica: Agricola e Residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Tortona, Voghera

Principali collegamenti pubblici: Corriere di linea per Alessandria e Voghera

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: L'abitazione è disabitata da diversi anni; i fondi sono condotti da affittuario. Si rimanda alla relazione del Custode, ***OMISSIS***, depositata in data 15/09/2025 per tutte le specifiche del caso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS***. contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all' Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/09/2010 ai nn. 7071/1515; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 169.083,03;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/10/2010 ai nn. 7578/1637; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 118.805,53.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/10/2010 ai nn. 7721/1657; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 54.192,27.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/10/2010 ai nn. 8150/1724; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 85.533,97.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/11/2010 ai nn. 8652/1818; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 40.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/01/2011 ai nn. 44/238; Importo ipoteca: € 160.451,48; Importo capitale: € 143.651,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2011 ai nn. 190/976; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 48.960,21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: atto giudiziario trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/04/2011 ai nn.2474/1636.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/02/2021 ai nn. 790/80; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 169.083,03

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: Ruolo; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/07/2022 ai nn. 5904/796; Importo ipoteca: € 237.494,56; Importo capitale: € 118.747,28.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: atto giudiziario trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/01/2023 ai nn. 418/299

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***; derivante da: atto giudiziario trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2025 ai nn. 4880/3723.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, pertinenza e terreni agricoli

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

Titolare/Proprietario: ***OMISSIS*** dal 15/12/2025 al 05/07/2009. In forza di Donazione - a rogito di notaio Gianfranco Busso, in data 15/12/1998, ai nn. 135420; trascritto a all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/1998, ai nn. 10213/7184.

Note: nuda proprietà – resta l'usufrutto per 1/1 del ***OMISSIS***.

- Titolare/Proprietario: ***OMISSIS***, dal 05/07/2009 al 04/01/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05/08/2010, ai nn. 6581/4237.

Note:

- Testamento olografo pubblicato dal notaio Gianfranco Busso in data 13/07/2009 Rep. 230637;

- Riconoscimento di Legittima a rogito notaio Gianfranco Busso in data 13/07/2009 Rep. 230638/36873, trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/07/2009 R.Gen. 5527 / R. Part. 3511;

- Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario a rogito notaio Gianfranco Busso in data 26/04/2010 Rep. 231626/37464, trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/06/2010 R.Gen. 5240 / R.Part. 3388.

- Titolare/Proprietario: ***OMISSIS***, dal 04/01/2011 al 04/11/2024. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: No, c'è un'accettazione espressa e un riconoscimento di legittima; trascritta all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare, in data 21/02/2012, ai nn. 1216/961.

Note:

- Testamento pubblicato dal notaio Gianfranco Busso in data 19/04/2011 Rep. 232494;
- Accettazione Tacita di Eredità a rogito notaio Carlo Conforti in data 09/10/2017 Rep. 101314 Racc. 37923, trascritta in data 15/12/2017 R.Gen. 8929 / R.Part. 5963.

- **Titolare/Proprietario:** ***OMISSIS***, dal 04/11/2024 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di Atto di accettazione di eredità - a rogito di notaio Carlo Mussa, in data 04/11/2024, ai nn. 7530/6463; trascritto a Direzione Provinciale di ALESSANDRIA - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/11/2024, ai nn. 8595/6469.

Note: la denuncia di successione non è ancora stata presentata.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state reperite pratiche edilizie relative all'abitazione, né al fabbricato accessorio. Si allega dichiarazione del responsabile dell'Archivio del Comune di Alessandria, ***OMISSIS***, in merito alle ricerche da Lui condotte.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] e pertinenze [C/6]

La costruzione della cascina è sicuramente anteriore al 1° settembre 1967, e, quindi, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del T.U. 380/2001 e s.m.i., lo stato legittimo dell'immobile si desume dalle informazioni catastali di primo impianto, che risalgono al 2005.

Il fabbricato era, infatti, originariamente accatastato all'interno dei fogli di mappa dei terreni come fabbricato rurale, senza planimetria specifica depositata.

Le prime planimetrie catastali assumono, pertanto, valore prevalente per attestare la conformità urbanistico-edilizia in assenza di pratiche amministrative comunali e di altra documentazione (fotografie storiche, estratti cartografici,...) utile a ricostruire lo stato legittimo dell'immobile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Lobbi, via Passalacqua

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G. C. 1990
In forza della delibera:	C.C. n. 8 del 26/01/1999 rett. C.C. n. 60 del

	30/08/1999 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	<u>art. 45</u> - Aree destinate alle attività agricole <u>art. 47</u> – Edifici esistenti ad uso extra agricolo in aree agricole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per quanto riguarda i terreni agricoli è stato richiesto all'ufficio preposto del Comune di Alessandria il rilascio di CDU, che, però, non è ancora stato ricevuto. Si anticipa che i terreni si trovano in zona agricola E, normata agli artt. 45-47 delle NTA e non pare che siano gravati da particolari vincoli urbanistici. Pianura - Classe di pericolosità geomorfologica media (II e IIa).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione, pertinenza e terreni agricoli**

Il presente lotto è composto da un fabbricato residenziale, una struttura di pertinenza e da alcuni terreni agricoli.

L'intero complesso è in stato di abbandono da circa una ventina di anni. La manutenzione della parte esterna viene saltuariamente eseguita dall'affittuario dei fondi, fatta eccezione per il viale di accesso che è ormai invaso dalla vegetazione (non solo non è percorribile, ma l'accesso dalla strada principale è anche di difficile individuazione).



Accesso carroia da via Passalacqua



Viale d'accesso – vista dall'abitazione verso via Passalacqua.

L'abitazione, che si configura come cascina alla piemontese, si sviluppa su due livelli con struttura portante mista in mattoni pieni e terra cruda (pisè), i solai sono in voltini e putrelle, la copertura a falde con orditura lignea e manto in coppi.

L'unica utenza presente è la corrente elettrica. L'acqua era attinta da pozzo e il riscaldamento era garantito da stufe a legna.

L'abitazione è così composta: a piano terra vano di ingresso con scala ad unica rampa di accesso al piano superiore, soggiorno, tinello, cucina, bagno, ripostiglio e box auto non collegato ai vani principali; al piano primo tre camere, bagno, ripostiglio e due locali di sgombero.

La pertinenza è composta da un portico chiuso su tre lati con struttura in mattoni pieni e copertura a falda a cui è addossata una piccola costruzione adibita a pollaio. L'orditura lignea e il manto di copertura del portico sono in buone condizioni.

Per quanto riguarda i terreni agricoli che circondano i fabbricati, fanno parte del sistema di alta pianura del Piemontese e derivano principalmente da antichi sedimenti fluviali (Tanaro e Bormida) e da materiali provenienti da erosione di formazioni più antiche discesi a valle.

L'andamento del suolo è per lo più pianeggiante.

Dalle informazioni ricavate dal Geoportale Regionale, i terreni si trovano nella zona di confine tra le classi I (Suoli privi o quasi di limitazioni, adatte per un'ampia scelta di colture agrarie – senza sottoclasse) e II (suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie - sottoclasse w1) con tessitura generalmente franca. Il mappale 100, a quota più bassa rispetto ai terreni circostanti e costeggiato dalla roggia, è spesso invaso dalle acque e non coltivato.

Possibilità di irrigazione: da quanto riportato dal conduttore, *****OMISSIS*****, è presente sul mappale 217 un pozzo artesiano e altri terreni costeggiano una piccola Roggia (Cavo San Giorgio).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di *****OMISSIS***** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *****OMISSIS*****

Eventuali comproprietari: Nessuno

~~Superficie complessiva abitazione~~–l'immobile è valutato a corpo

Superficie complessiva terreni di circa mq 96.790,00

il terreno risulta di forma complessiva abbastanza regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: franca

Sistemazioni agrarie: attualmente coltivato cereali

Sistemi irrigui presenti: Pozzo (non presente nel sistema informativo delle risorse idriche della Regione Piemonte) – Cavo San Giorgio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Alessandria - Valori Agricoli Medi (VAM)

Provincia di Alessandria anno 2025.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione e pertinenza				
terreni agricoli	sup reale lorda	96.790,00	1,00	96.790,00
		96.790,00		96.790,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: E3 - Suburbana/SOBBORGO LOBBI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa rurale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

VAM (Valori Agricoli Medi) della Provincia di Alessandria annualità 2025

Pianura Alessandrina

SEMINATIVO 16.000,00 €/ha

SEMINATIVO IRRIGUO 25.000,00 €/ha

Osservatorio dei Valori Agricoli

Comune di Alessandria

SEMINATIVO min. 15.000,00 €/ha, max 28.000,00 €/ha – MEDIO € 21.500,00 €/ha

SEMINATIVO IRRIGUO min. 18.000,00 €/ha, max 34.000,00 €/ha - MEDIO € 26.000,00 €/ha

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:

In considerazione delle condizioni di completo abbandono in cui versano i fabbricati, della mancanza di possibilità di allaccio alle utenze, fatta eccezione per la corrente elettrica, dell'impossibilità di accesso se non attraverso i terreni coltivati, dei vincoli decisamente restrittivi di PRG sulla possibilità di recupero e/o ampliamento degli immobili, si ritiene congrua l'assegnazione di un valore a corpo del complesso edilizio pari a € 10.000,00.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si sono consultati i VAM per l'anno 2025 della Regione Agraria della pianura Alessandrina e i valori suggeriti dai principali osservatori del mercato agricolo; si è poi ricercata la presenza alle aste giudiziarie, alle aste fallimentari e sul mercato immobiliare di beni simili per posizione e caratteristiche.

La ricerca, condotta su tutto il territorio della Fraschetta, ha prodotto scarsissimi risultati: la quasi totalità dei terreni in vendita è edificabile con prezzi richiesti al mq decisamente troppo elevati.

Utilizzando come punto di partenza per la valutazione il valore medio indicato dagli Osservatori, si è proceduto alla stima considerando fattori quali il grado di fertilità del terreno, la posizione, la forma, la facilità di accesso, la possibilità di irrigazione, le tipologie di colture più adatte,(...), arrivando a un possibile valore di mercato al mq pari a € 2,05.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI, Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Borsino Immobiliare - Comune di Alessandria

Zona: E3 - Sobborgo Lobbi

Abitazioni in stabili di 2° fascia
da 461,00 a 545,00 €/mq

Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione, pertinenza e terreni agricoli. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 208.358,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione e pertinenze		A corpo € 10.000,00	€ 10.000,00
terreni agricoli	96.790,00 mq	€ 2,05	€ 198.358,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 208.358,00
Valore Finale			€ 208.358,00
Valore Corpo			€ 208.358,00
Valore complessivo intero			€ 208.358,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 208.358,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e pertinenze			€ 10.000,00	€ 10.000,00
terreni agricoli	Terreni agricoli	96.760,00	€ 198.358,00	€ 198.358,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 208.358,00

in cui si trova:

ARROTONDAMENTO

€ 208.000,00

Data generazione:

19-12-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Chiara Caniggia

In allegato:

- documentazione fotografica;
- visure storiche;
- planimetrie catastali;
- ispezioni ipotecarie;
- elaborati grafici;
- estratto PRG e NTA;
- pratiche edilizie