

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **203/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Arch Alessandra Locatelli  
**Codice fiscale:** LCTLSN61R68A794K  
**Studio in:** Via Borgonuovo 35 - 15069 Serravalle Scrivia  
**Telefono:** 3496661014  
**Fax:** 3496661014  
**Email:** info@edil-project.it  
**Pec:** alessandra.locatelli@archiworldpec.it

---

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA TRIPOLI n° 34 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 12, particella 143, subalterno 12, comune SERRAVALLE SCRIVIA, categoria A, classe 2, rendita € 180,76

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA TRIPOLI n° 34 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA TRIPOLI n° 34 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA TRIPOLI n° 34 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** VIA TRIPOLI n° 34 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

Comproprietari:

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA TRIPOLI n° 34 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA TRIPOLI n° 34 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA TRIPOLI n° 34 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Valore complessivo intero:** 16.201,85

**Beni in Serravalle Scrivia (AL)**

Località/Frazione

VIA TRIPOLI n° 34

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

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

Data di presentazione: 02-09-2025

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA TRIPOLI n° 34**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 143, subalterno 12, comune SERRAVALLE SCRIVIA, categoria A, classe 2, rendita € 180,76

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCOstrate IRREGOLARITA" CATASTALI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

APPARTAMENTO SITO NEL CENTRO STORICO DI SERRAVALLE SCRIVIA ALL'INTERNO DI UN PALAZZO STORICO POSTO AL 4 PIANO MANSARDATO

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** SCUOLE MEDEIE , ELEMENTARI ED ASILO (BUONA), FARMACIA (BUONA), SUPERMERCATO (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** NOVI LIGURE.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** ANTICA LIBARNA.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FERROVIARIA 400 ML., FERMATA BUS 100 ML.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: L'abitazione oggetto di perizia risulta in stato di abbandono libera da persone con solamente alcuni elementi di arredo, mentre il locale cantina risulta occupato da materiali vari posti alla rinfusa.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 02/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 19/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 213556; Importo capitale: € 106778.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/06/2013 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 17/07/2013 ai nn. OMISSIS.

**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:** 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:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/07/2007** . In forza di Atto di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/07/2007 al 16/10/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di Serravalle Scrivia non sono state riscontrate pratiche edilizie, pertanto, non avendo una cartografia di riferimento per il confronto tra lo stato attuale e quello concesso, si può ragionevolmente considerare conforme lo stato attuale che oltretutto è quello rappresentato a catasto.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.16-30017 del 8 maggio 2000 VARIANTE PARZIALE 20
Zona omogenea:	CRA COMPARTO DEL VECCHIO NUCLEO
Norme tecniche di attuazione:	ART 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	SONO AMMESSE: - Manutenzione ordinaria e straordinaria - Ristrutturazione edilizia di tipo A - Restauro edilizio -Risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia da condurre nell'ambito dei volumi preesistenti..-demolizione e ricostruzione di fabbricati in stato di degrado non recuperabile: la SUL risultante non potrà di norma superare la somma delle superfici di calpestio esistenti; - Demolizione senza ricostruzione di edifici superformativi o in stato di degrado non recuperabili
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERZO MANSARDATO DI UNA PALAZZINA STORICA IN VIA TRIPOLI N 34, COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA, DISIMPEGNO E SERVIZIO IGIENICO. FANNO PARTE DELLA MEDESIMA PROPRIETA' UNA CANTINA E UN RIPOSTIGLIO (SOTTOSCALA) POSTI AL PIANO 3 E SOTTOTETTO

NON	ABITABILE	AL	PIANO	4.
RISULTA	IN	STATO	DI	ABBANDONO

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **63,50**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1600

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 265 MAX 165 MIN

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: LA PALAZZINA SI PRESENTA IN CONDIZIONI MEDIOCRI, NECESSITANDO DI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SIA DELLE COPERTURE CHE DELLE FACCIATE E DEL VANO SCALA COMUNE

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Note: Copertura condominiale che presenta numerosi punti di infiltrazione

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

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

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Gres Ceramico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: PORTONE DI INGRESSO CONDOMINIALE
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: PORTONCINO INGRESSO APPARTAMENTO
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Camere</b> materiale: <b>Intonacate e Tinteggiate</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: SCALA CONDOMINIALE

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	IMPIANTO DI VECCHIA DATA NON PIU' UTILIZZATO DA ANNI DA VERIFICARE

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	IMPIANTO DI VECCHIA DATA NON PIU' UTILIZZATO DA ANNI DA VERIFICARE

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVO P 3	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavimento	2,50	0,33	0,83
		<b>63,50</b>		<b>54,46</b>

--	--	--	--	--

**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: Sem 1 Anno 2025

Zona: Serravalle S.

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 340

Valore di mercato max (€/mq): 510

**Pertinenze**

A

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1. Sottotetto non abitabile | Identificato al n. 3<br>Posto al piano 4<br>Sviluppa una superficie complessiva di 37 mq<br>Valore a corpo: € 0 |
|-----------------------------|---|

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

La stima è stata eseguita confrontando i valori commerciali di mercato, consultando agenzie di compravendita locali, con valori OMI (Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) ed in base all'esperienza personale, tenendo conto della zona in cui si trova e dello stato di conservazione dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di ALESSANDRIA;

Ufficio tecnico di SERRAVALLE SCRIVIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 310-460;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA E VALUTAZIONI TECNICHE PERSONALI.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sottotetto non abitabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.061,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITATIVO P 3	50,00	€ 350,00	€ 17.500,00
CANTINA	3,63	€ 350,00	€ 1.270,50
RIPOSTIGLIO	0,83	€ 350,00	€ 290,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.061,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 19.061,00</b>
Valore corpo			€ 19.061,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.061,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.061,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sottotetto non abitabile	54,46	€ 19.061,00	€ 19.061,00

**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% )	€ 2.859,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 16.201,85</b>
---	--------------------

Data generazione:  
05-03-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch Alessandra Locatelli**