

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **168/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Geom. Gaetano Vella  
**Codice fiscale:** VLLGTN69C31A182Z  
**Studio in:** VIA DAZIO 80 B - 15122 VALLE S. BARTOLOMEO  
**Telefono:** 3483822268  
**Email:** gaetano@studiovella.com  
**Pec:** gaetano.vella@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 1

**Corpo:** Fabbricato abitativo

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

foglio 68, particella 19, subalterno 11, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 197,00, rendita € 361,52

foglio 68, particella 19, subalterno 12, comune Alessandria, categoria C/2, classe 1, consistenza 102,00, superficie 118,00, rendita € 84,29

foglio 68, particella 19, subalterno 13, comune Alessandria, categoria F/2

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 1

**Corpo:** Fabbricato abitativo

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 1

**Corpo:** Fabbricato abitativo

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 1

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 1

**Corpo:** Fabbricato abitativo

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 1

**Corpo:** Fabbricato abitativo

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 1

**Corpo:** Fabbricato abitativo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Piantaletti 2 - Astuti - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 1

**Valore complessivo intero:** 45.062,75



Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **Astuti**  
Via Piantaletti 2

### Lotto: 1

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

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

**Identificativo corpo: Fabbricato abitativo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Astuti, Via Piantaletti 2**

Note: Sono compresi anche il locale di sgombero censito con la categoria C/2 e l'unità immobiliare posta al primo piano da ristrutturare censito con la categoria F/2

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 68, particella 19, subalterno 11, comune Alessandria, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 197,00, rendita € 361,52

Confini: Corte di proprietà su tre lati, magazzino su un lato e unità in corso di ristrutturazione al primo piano

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 68, particella 19, subalterno 12, comune Alessandria, categoria C/2, classe 1, consistenza 102,00, superficie 118,00, rendita € 84,29

Confini: Abitazione su un lato al piano terra e giardino su tre lati. Unità F/2 al primo piano su un lato e vuoti verso PT su tre lati

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 68, particella 19, subalterno 13, comune Alessandria, categoria F/2

Confini: Magazzino su un lato e vuoto verso PT su tre lati

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA SITUAZIONE CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo, elevato a due piani fuori terra, sito ad Alessandria, fraz. Astuti, in zona agricola ed esondabile, composto da soggiorno, cucinino, tinello, due camere e due bagni al piano terra. Con accesso separato, sempre al piano terra, insiste un ampio locale di sgombero e due ripostigli; da scala interna si accede ad altro locale di sgombero posto al primo piano. Sempre al primo piano è posto una porzione di fabbricato in fase di ristrutturazione e in stato di abbandono. Fanno parte della proprietà un fabbricato accessorio adibito a box auto e un ampio giardino



**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercati (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Strada statale

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 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:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Alessandria, in data 28/11/2001, ai nn. 33/1273; trascritto a Alessandria, in data 24/12/2002, ai nn. 10612/7069.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 02/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di PATRIA LORENZO, in data 02/08/2008, ai nn. 14000.

Continuità delle trascrizioni: Si





Residua potenzialità edificatoria:	NO
------------------------------------	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile di cui al punto Fabbricato abitativo**

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo, elevato a due piani fuori terra, sito ad Alessandria, fraz. Astuti, in zona agricola ed esondabile, composto da soggiorno, cucinino, tinello, due camere e due bagni al piano terra. Con accesso separato, sempre al piano terra, insiste un ampio locale di sgombero e due ripostigli; da scala interna si accede ad altro locale di sgombero posto al primo piano. Sempre al primo piano è posto una porzione di fabbricato in fase di ristrutturazione e in stato di abbandono. Fanno parte della proprietà un fabbricato accessorio adibito a box auto e un ampio giardino.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **396,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Costruzione ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. H media 2,48 al PT - Altezze varie nelle altre unità di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento della parte abitativa non è funzionante e i locali interni si presentano con vistose macchie di muffa e di umidità. Nello stato in cui si trova, l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria, del rifacimento degli impianti tecnologici e delle finiture sia interne che esterne e di alcune opere strutturali quali, la revisione del tetto e la realizzazione di solette attualmente in fase di demolizione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

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

Riferito limitatamente a: ABITAZIONE

Manto di copertura

materiale: **fibrocemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Note: MANTO DI COPERTURA DA REVISIONARE



Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**  
Riferito limitatamente a: ABITAZIONE**Impianti:**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:  
**termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformi-  
tà: **non a norma**  
Riferito limitatamente a: ABITAZIONE Note: IMPIANTO  
NON FUNZIONANTE**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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NON FUNZIONANTE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI – NON FUNZIONANTE
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
---	----



**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari di agenzie che trattano immobili in zona; si precisa che non ci sono immobili simili nelle vicinanze; si è quindi allargata la zona di ricerca .

**8.3 Valutazione corpi:****Fabbricato abitativo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.015,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	131,00	€ 250,00	€ 32.750,00
Magazzino PT e 1P	34,80	€ 250,00	€ 8.700,00
Box auto	9,00	€ 250,00	€ 2.250,00
Unità in fase di ristrutturazione	131,00	€ 150,00	€ 19.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.350,00
Pessimo stato di manutenzione detrazione del 10.00%			€ -6.335,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche detrazione di € 4000.00			€ -4.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 53.015,00</b>
Valore corpo			€ 53.015,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.015,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.015,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato abitativo	Abitazione di tipo civile [A2]	305,80	€ 53.015,00	€ 53.015,00

**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% )	€ 7.952,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 45.062,75</b>
---	--------------------

Data generazione:  
20-09-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Gaetano Vella**



Varie:

INTONACI IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE CON EVIDENTI MACCHIE DI MUFFA

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. 23.03.1998 n° 138 - Superficie lorda per il coefficiente di correzione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	131,00	1,00	131,00
Magazzino PT e 1P	sup lorda di pavimento	116,00	0,30	34,80
Box auto	sup lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
Unità in fase di ristrutturazione	sup lorda di pavimento	131,00	1,00	131,00
		<b>396,00</b>		<b>305,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Agricola

Superficie di riferimento:

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): NON DISPONIBILI

Valore di mercato max (€/mq): NON DISPONIBILI

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:**

La stima viene effettuata secondo il criterio dei comparativi - MCA - Market Comparison Approach, cioè si cerca di trovare il prezzo medio di mercato confrontando immobili simili nella stessa zona. Considerata la zona poco servita e in passato oggetto di esondazione, visto il pessimo stato di manutenzione e i lavori da realizzare per renderla abitabile e utilizzabile e visto l'attuale momento del mercato si è applicato un forte sconto per ridurre notevolmente il prezzo di vendita.

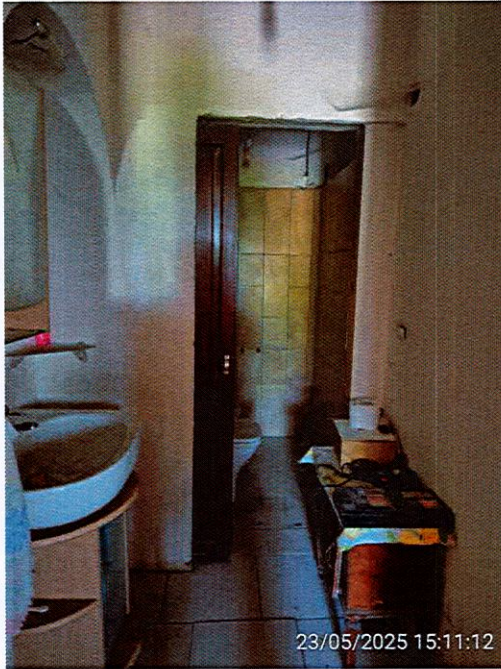


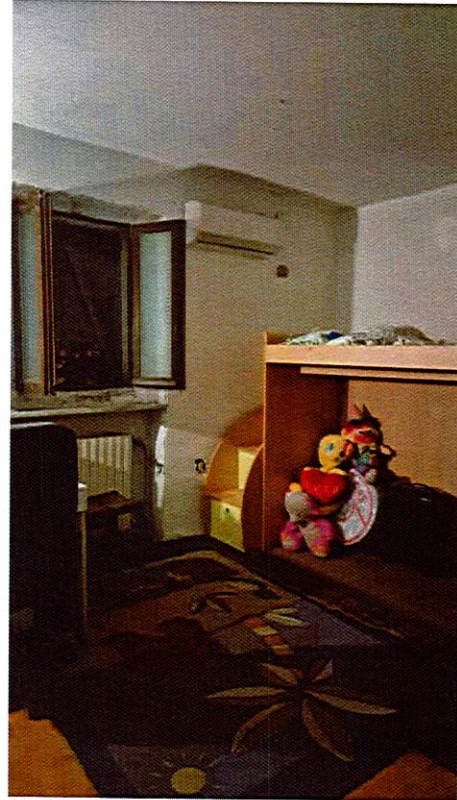
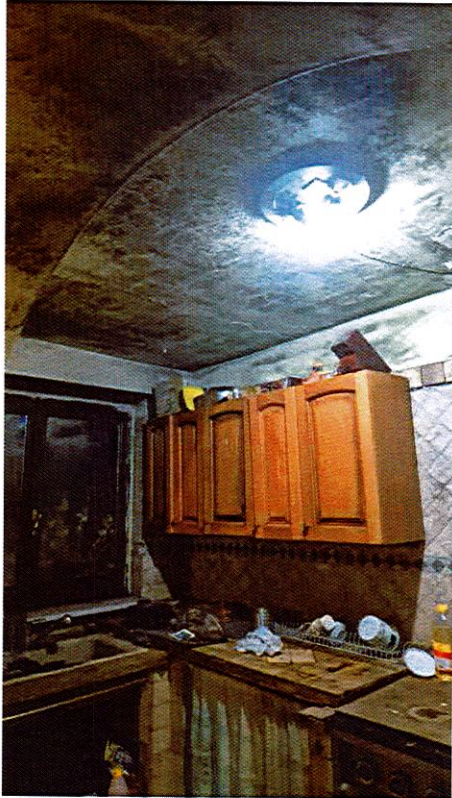
ALLEGATO FOTOGRAFICO











Primo piano in fase di ristrutturazione





Magazzino al PT

