
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**
[REDACTED]

contro: **OMISSIS**
[REDACTED]
[REDACTED]

INTEGRAZIONE RELAZIONE

N° Gen. Rep. 208/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**
Prossima udienza ex art. 569 c.p.c. : 9 aprile 2026 ore 12:00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
**Lotto 001 – Alloggio e box-
auto**

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: Via Fiume 33 - 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

In riferimento a quanto emerso nell'udienza del 12.02.2026 " ... Il consulente tecnico d'ufficio evidenzia come la perizia debba essere rettificata in quanto, nelle more, è emersa l'abusività non sanabile di una porzione dell'immobile pignorato..." e alla prossima udienza del 9 aprile 2026 ore 12:00 sono a esporle quanto segue.

A seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico e Ripartizione Urbanistica del comune di Alessandria in data 11/02/2026 (responsabile arch. Enzo Capello) e presso l'archivio comunale è emerso che un piccolo locale accessorio/deposito attrezzi sito nel cortile del fabbricato residenziale non è sanabile in quanto non rispetta le distanze regolamentari dai fabbricati adiacenti dettate dalla normativa vigente in materia.

Pertanto i lavori per la rimozione del sopracitato locale accessorio compreso il carico, la pulizia ed il trasporto dei materiali di risulta alla pubblica discarica di competenza comporta un costo di € 1.500,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4] + box-auto C/6

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRGC 1990 Variante parziale luglio/dicembre 2021
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 35 Aree residenziali della città di 2° classe
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%



Altezza massima ammessa:	25 ml
Volume massimo ammesso:	mc 1507
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 314
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si precisa che: il calcolo planivolumetrico preciso e dettagliato della residua potenzialità edificatoria avverrà nel momento della effettiva ed eventuale richiesta di ampliamento e sarà soggetto alla normativa del PRGC vigente e alle norme di attuazione vigenti in quel periodo.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

8.3 Valutazione corpi:

ALLOGGIO. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.398,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
alloggio	126,00	€ 700,00	€ 88.200,00
balcone	1,25	€ 700,00	€ 875,00
cantina	3,89	€ 700,00	€ 2.723,00
box-auto	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.398,00
Valore Finale			€ 101.398,00
Valore corpo			€ 101.398,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.398,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 101.398,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ALLOGGIO	Abitazione di tipo popolare [A4]	147,14	€ 101.398,00	€ 101.398,00

- 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%) € 15.209,70
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 4.500,00
- Spese per la rimozione del locale accessorio/ripost. in cortile non sanabile € 4.500,00
- € 1.500,00

- 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:
- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.188,30

si ritiene di poter affermare di aver risposto esaurientemente alla richiesta del G.E. dott. Michele Delli Paoli del 12 febbraio 2026.

Alessandria, 14 febbraio 2026

Il CTU Arch. Roberto Mirone

