
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **208/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2026 ore 12:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - alloggio

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: Via Fiume 33 - 15121 Alessandria
Fax: 3396105657
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Scazzola n 70 (ex 20) - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 115, particella 1, subalterno 1, scheda catastale /, indirizzo via Scazzola 70 (ex 20), piano S1-T, comune Alessandria, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 227,24

foglio 115, particella 1, subalterno 4, scheda catastale /, indirizzo via Scazzola 70 (ex 20), piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, rendita € € 30,99

2. Stato di possesso

Bene: via Scazzola n 70 (ex 20) - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Scazzola n 70 (ex 20) - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Scazzola n 70 (ex 20) - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Scazzola n 70 (ex 20) - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Scazzola n 70 (ex 20) - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Scazzola n 70 (ex 20) - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Corpo: ALLOGGIO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Scazzola n 70 (ex 20) - zona Cristo - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - alloggio

Valore complessivo intero: 81.688,30

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **zona Cristo**
via Scazzola n 70 (ex 20)

Lotto: 001 - alloggio

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

Data di presentazione: 10-09-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **ALLOGGIO.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: zona Cristo, via Scazzola n 70 (ex 20)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 115, particella 1, subalterno 1, scheda catastale /, indirizzo via Scazzola 70 (ex 20), piano S1-T, comune Alessandria, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 227,24

Confini: cortile comune-vano scala [REDACTED] OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 115, particella 1, subalterno 4, scheda catastale /, indirizzo via Scazzola 70 (ex 20), piano T, comune Alessandria, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, rendita € € 30,99

Confini: cortile comune a tre lati-via Scazzola

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un piccolo deposito attrezzi in cortile

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni con realizzazione tramezzatura per cabina armati e piccolo locale di servizio wc/lavanderia. Demolizione parziale tramezzatura per ampliamento bagno. Realizzazione piccolo locale per deposito attrezzi in cortile.

DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria km 1,5 (bus 12 minuti)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 12/07/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/07/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 54.102,90; Importo capitale: € 27.051,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 13/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 44.382,73.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.200,00; Importo capitale: € 6.491,29.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/08/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/08/2002; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; Note: Ipoteca di rinnovazione n 808 del 20/07/2022.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/08/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ALLOGGIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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: /

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 ad oggi . 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.

Note: Si rileva la seguente formalità: atto notarile pubblico di Convenzione a rogito dott. Gabey Roberto, notaio in Alessandria, del 05/05/2004 rep. 196621, trascritto in Alessandria il 17/05/2004 al n 3043 di formalità; a favore di OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 97/51

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto di ricostruzione fabbricato in via Scazzola n 20 Alessandria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1951 al n. di prot.

Rilascio in data 08/03/1951 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1951 al n. di prot. 8 OMISSIS

NOTE: 'abitabilità è stata rilasciata ai sigg. [REDACTED] per ricostruzione casa previa visita del 26 ottobre 1951

Numero pratica: concessione n 514 del 08/10/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ristrutturazione di autorimessa in Alessandria via Scazzola n 70

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 23/01/2001 al n. di prot. 1277 7884

Numero pratica: Concessione ed. n 563 del 17/11/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di autorimessa in Alessandria via Scazzola n 70

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 02/10/2000 al n. di prot. D01508

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dell'alloggio al piano rialzato e realizzazione di un piccolo deposito attrezzi nel cortile in comune utilizzato da entrambi i proprietari del fabbricato bifamiliare.

Regolarizzabili mediante: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di una cabina armadi, ampliamento del bagno principale e spostamento di una tramezza del wc di servizio.

PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Il calcolo dettagliato della sanzione verrà determinato dall'ufficio tecnico comunale competente all'atto della presentazione degli elaborati tecnici della pratica in relazione alla normativa vigente di quel periodo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**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

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto ALLOGGIO

Alloggio al piano rialzato in un fabbricato residenziale indipendente a due piani fuori terra con cortile comune composto da: ingresso comune+ingresso indipendente dal cortile interno, tre camere, corridoio, cucina abitabile, bagno con vasca e doccia, wc di servizio, locale ripostiglio, balcone, cantina al piano seminterrato e un box-auto con accesso da strada.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,80**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1951

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 70 (ex 20); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato residenziale nel suo complesso è composto da due alloggi indipendenti con cortile comune e n 2 box-auto.

La manutenzione e conservazione sia esternamente che internamente (riferito all'alloggio al piano rialzato pignorato) risulta buona.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio con vetro-camera protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a tre rampe** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente il certificato di collaudo**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Note generali impianti: per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare residenziale è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per il box-auto l'indice uguale a 1. Per il balcone un indice pari a 0,25 e per la cantina un indice pari a 0,33

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	126,00	1,00	126,00
balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
cantina	sup lorda di pavimento	11,80	0,33	3,89
box-auto	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		158,80		147,14

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: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 840

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

Il metodo e i criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:

a) al contesto urbano generale della zona di appartenenza, dell'accessibilità viaria, dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato si assume come dimensione fisica dell'immobile pignorato il metro quadrato di superficie lorda. Si ritiene pertanto che i fattori citati al punto a) possano influenzare l'equilibrio della domanda/offerta del mercato immobiliare, la sua appetibilità e possano incidere sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni 560/840;
box-auto 590/880.

8.3 Valutazione corpi:**ALLOGGIO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.688,30
---	-------------

Allegati

Planimetria catastale;
estratto catastale;
visura catastale;
documentazione fotografica;
planim. licenza ed. 11.06.1952;
abitabilità sig. [REDACTED] OMISSIS

Data generazione:
16-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone