

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 305/2023 + 348/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.10.2025 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato ad uso
civile abitazione

Esperto alla stima: Geom Enrico Greco
Codice fiscale: GRCNRC82M24A182T
Studio in: P.zza g. Verdi 4A - Sale
Telefono: 0131/847049
Fax: 0131/845340
Email: studiogrecoenrico@libero.it
Pec: enrico.greco@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali :

Bene: località Mezzanino - via Valenza, 38 - Alluvioni Cambio' (AL) - 15047

Lotto: UNICO - Fabbricato allo stato grezzo con giardino

Corpo: Fabbricato (mapp. 502) con terreno (mapp. 500)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

..... c.f. : nata a (.....) il
- proprieta' 1/1, **foglio 7 particella 502**, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VALENZA,
piano T-1-2, comune ALLUVIONI PIOVERA, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq. 113,00, rendita € 167,33

..... nata a (.....) il c.f. :
proprietà per 1/1, sezione censuaria Alluvioni Piovera **foglio 7 particella 500**, qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 1, superficie catastale 509,00, reddito dominicale: € 6,31, reddito agrario: € 4,47

2. Stato di possesso :

Bene: località Mezzanino - via Valenza, 38 - Alluvioni Cambio' (AL) - 15047

Lotto: UNICO - Fabbricato allo stato grezzo con giardino

Corpo: Fabbricato (mapp. 502) con terreno (mapp. 500)

LIBERO, NON OCCUPATO

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili :

Bene: località Mezzanino - via Valenza, 38 - Alluvioni Cambio' (AL) - 15047

Lotto: UNICO - Fabbricato allo stato grezzo con giardino

Corpo: Fabbricato (mapp. 502) con terreno (mapp. 500)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: ALLO STATO ATTUALE NON E' ACCESSIBILE A PERSONE DIVERSAMENTE ABILI

4. Creditori Iscritti :

Bene: località Mezzanino - via Valenza, 38 - Alluvioni Cambio' (AL) - 15047

Lotto: UNICO - Fabbricato allo stato grezzo con giardino

Corpo: Fabbricato (mapp. 502) con terreno (mapp. 500)

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari :

Beni: località Mezzanino - via Valenza, 38 - Alluvioni Cambio' (AL) - 15047

Lotto: UNICO - Fabbricato allo stato grezzo con giardino

Corpo: Fabbricato (mapp. 502) con terreno (mapp. 500)

Comproprietari: **NESSUNO**

6. Misure Penali

Beni: località Mezzanino - via Valenza, 38 - Alluvioni Cambio' (AL) - 15047

Lotto: UNICO - Fabbricato allo stato grezzo con giardino

Corpo: Fabbricato (mapp. 502) con terreno (mapp. 500)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni :

Bene: località Mezzanino - via Valenza, 38 - Alluvioni Cambio' (AL) - 15047

Lotto: UNICO - Fabbricato allo stato grezzo con giardino

Corpo: Fabbricato (mapp. 502) con terreno (mapp. 500)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo :

Bene: località Mezzanino - via Valenza, 38 - Alluvioni Cambio' (AL) - 15047

Lotto: UNICO - Fabbricato allo stato grezzo con giardino

Corpo: Fabbricato (mapp. 502) con terreno (mapp. 500)

Valore complessivo intero: € 51.514,85 approssimato a € 51.000,00

Beni in **Alluvioni Cambio' (AL)**
Località/Frazione
località Mezzanino - via Valenza, 38

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso civile abitazione

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

Data di presentazione: 12-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato allo stato grezzo con giardino

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alluvioni Cambio' (AL) CAP: 15047 frazione: località Mezzanino, via Valenza, 38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: (....)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: c.f. : nata a (.....) il
..... - Proprietà' 1/1, **foglio 7 particella 502**, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA VALENZA, piano T-1-2, comune ALLUVIONI PIOVERA, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq. 113,00, rendita € € 167,33

Derivante da: il foglio 7 mappale 500 deriva dal mappale 254/a con tipo di frazionamento nr. 3063 approvato dall'U.T.E. di Alessandria in data 27.07.1998

Millesimi di proprietà di parti comuni: non si tratta di contesto condominiale

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 500 - mappale 340, strada di accesso e mappale 252

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di prospetto.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Per quanto riguarda il piano terra : - CUCINA : diversa distribuzione delle aperture : Sono presenti 2 finestre e 1 porta di ingresso sulla facciata dell'abitazione ma sono state erroneamente indicate in planimetria. Non è presente un sottoscala diviso da tramezza e non c'è nessun ripostiglio sottostante Tra la cucina e la camera non c'è nessuna apertura e nessuna comunicazione tra loro - CAMERA : diversa distribuzione degli spazi interni Non si evidenzia il servizio igienico presente in loco con antibagno Non sono presenti le due piccole finestre sul portico Non è presente la piccola finestra sul muro perimetrale - PORTICO : DIVERSA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA Attualmente censito correttamente ma sul retro fabbricato risulta chiuso da una muratura, non come rappresentato in planimetria aperto su 2 lati. Per quanto riguarda il piano primo : - SCALA : diversa rappresentazione La scala in loco risulta ad angolo e non ad unica rampa come rappresentato in planimetria - CASCINA : Risulta evidenziata in planimetria solo una parte, come se al di sopra del portico presente al piano terra ci fosse una copertura che in realtà non è mai stata realizzata, di conseguenza al piano primo la

cascina ha una larghezza pari all'intero fabbricato. Non si evidenzia in planimetria la porta di accesso alla cascina. Per quanto riguarda il piano secondo : - SCALA : diversa rappresentazione La scala in loco risulta ad angolo e non ad unica rampa come rappresentato in planimetria - SOTTOTETTO : diversa rappresentazione La planimetria catastale evidenzia una parte di sottotetto come se la cascina presente al piano primo fosse coperta da una copertura, che in realtà non è mai stata eseguita. In sostanza, al di sopra della cascina esiste un piano attualmente censito come sottotetto, comunicante con la restante parte. La scala in loco risulta ad angolo e non ad unica rampa come rappresentato in planimetria

pratica DOCFA: € 800,00

DIRITTI SEGRETERIA: € 50,00

Oneri Totali: € 850,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra descritto NON si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nata a (.....) il c.f. :
..... PROPRIETA' PER 1/1 , sezione censuaria Alluvioni Piovera, **foglio 7 particella 500**, qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 1, superficie catastale 509,00, reddito dominicale: € 6,31, reddito agrario: € 4,47

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/12/2017 in atti dal 12/04/2019 LEGGE REGIONALE 22 proveniente dal comune di Alluvioni Cambio` A211; trasferito al comune di Alluvioni Piovera sezione - Alluvioni Cambio` M397A. (n. 1/2019)

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 370 - 501 - 340 - 502

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Alluvioni Piovera è un comune italiano di 1600 abitanti della provincia di Alessandria in Piemonte. È stato istituito il 1° gennaio 2018 dalla fusione dei comuni di Alluvioni Cambio e di Piovera.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava allo stato grezzo con qualche mobilio all'interno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTARIO CARNEVALE RICCI MARZIANO in data 21/01/2008 ai nn. 23262/9543; Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 08/02/2008 ai nn. 1263/428; Importo ipoteca: € 158000; Importo capitale: € 79000; Note: L'ipoteca si riferisce all'unità censita al foglio 7 mappale 502.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 09/11/2023 ai nn. 5463 iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 10/01/2024 ai nn. 174/139; L'immobile pignorato riguarda il foglio 7 mappale 502.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 03/12/2024 ai nn. 6870 iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/12/2024 ai nn. 9957/7523; Si dichiara che il pignoramento immobiliare è preso da precetto di Euro 69.571,42 con esonero di responsabilità del conservatore ricevente. Trattasi del pignoramento del foglio 7 mappale 500 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non si tratta di un contesto 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: L'immobile non è dotato di tale Attestato

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: vendono l'intera proprietà a dal 04/06/1990 al 21/01/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CAPASSO Michele, in data 04/06/1990, ai nn. ; registrato a Milano, in data 18/06/1990, ai nn. 15096/2V; trascritto a Alessandria, in data 03/07/1990, ai nn. 4521/2957.

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/4 per la quota di 2/4 per la quota di 1/4 vendono l'intera proprietà a per la quota di 1/2 per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 21/01/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PILOTTI Ottavio, in data 28/08/1998, ai nn. 68160/11505; registrato a Tortona, in data 16/09/1998, ai nn. 1027/1U.

Note: Gli immobili descritti in questo Atto si riferiscono al mappale 253 ora divenuto mappale 502 comprensivo del mappale 500 rimasto invariato.

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/2 per la quota di 1/2 vendono l'intera proprietà a per 1/1 dal 21/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARNVEVALE RICCI Marziano, in data 21/01/2008, ai nn. 23261/9542; registrato a Tortona, in data 07/02/2008, ai nn. 411/1T.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto riguarda il fabbricato censito al foglio 7 mappale 502 le pratiche edilizie sono le seguenti :

Numero pratica: 986

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di tamponamento muro esterno - cambiamento di destinazione uso locale posto al primo piano del fabbricato

Oggetto: cambio d'uso

Presentazione in data 13/12/1996 al n. di prot. 4295

Rilascio in data 08/04/1997 al n. di prot.

NOTE: La domanda per ottenere la concessione ad eseguire le opere è stata richiesta in data 22.11.1996 al nr. 984, protocollata al Comune in data 13.12.1996 al nr. 4295. La comunicazione di inizio lavori risale al 10.04.1997 con protocollo comunale al nr. 1111 La comunicazione di ultimazione lavori risale al 08.09.1997 con protocollo comunale al nr. 2705

Numero pratica: 1056

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di fabbricato per realizzazione di locale autorimessa, opere interne e modifica dei prospetti nella restante parte di fabbricato

Oggetto: Ampliamento dell'unità immobiliare

Presentazione in data 01/02/2001 al n. di prot. 352

Rilascio in data 20/09/2001 al n. di prot.

NOTE: La comunicazione di inizio lavori risale al 23.05.2002 al nr. di protocollo comunale 1527

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di prospetto con diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: in riferimento all'ultima Concessione Edilizia del 20.09.2001 ci sono alcune difformità : - al piano terra il locale cucina, attualmente censito come cantina, presenta sul posto una nicchia e un muro perimetrale più spesso rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica; - il vano scala è stato eseguito diversamente rispetto a quanto progettato dove veniva previsto un riposti

glio nel sottoscala che allo stato attuale non risulta; - Tra il locale pranzo e il soggiorno, attualmente

censiti rispettivamente come cucina e camera c'è un'apertura sul muro perimetrale che unisce entrambi i vani che in loco non risulta; - il locale bagno, antibagno e disimpegno hanno dimensioni diverse rispetto a quanto progettato; - il locale soggiorno, attualmente censito come camera, presenta una piccola finestra sul lato perimetrale che allo stato attuale non è mai stata eseguita; - il locale autorimessa, attualmente censito come portico, presenta nelle tavole grafiche due spallette con una basculante e un accesso che porta direttamente all'interno dell'abitazione ma allo stato attuale non risultano queste caratteristiche; - il piano primo e il piano secondo hanno come al piano terra una diversa rappresentazione del vano scala, così come una diversa dimensione dei muri perimetrali, erroneamente rappresentati.

Permesso di Costruire in sanatoria: € 2.500,00

Diritti di segreteria comunali: € 100,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: € **3.600,00**

Note: Prima del deposito della pratica comunale occorre necessariamente confrontarsi con il Tecnico Comunale per avere la certezza sugli importi da versare come sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra descritto NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 17/12/2004 (vigente) - D.G.R. n.4-9579 in data 9.6.2003
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 26/02/2016 (progetto preliminare)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna. Il C.T.U. ha provveduto a richiedere e allegare alla presente Certificato Destinazione Urbanistica del Comune di Alluvioni Piovera.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Fabbricato ad uso abitazione civile**

Fabbricato libero su tre lati con cortile, il tutto delimitato, sito nel Comune di Alluvioni Piovera in località Mezzanino, via Valenza, 38 allo stato grezzo, mai ultimato, attualmente non abitativo, privo di abitabilità e agibilità.

Al fabbricato si accede tramite stradina padronale inghiaia di proprietà delle abitazioni che ne hanno diritto di accesso, non è di proprietà comunale, quindi priva di servizi.

Su tale fabbricato, grava un diritto di passaggio pedonale e carraio anche con mezzi agricoli a favore del terreno adiacente censito con il mappale 501 di proprietà altrui, per consentirli la lavorazione del terreno, con Atto divisionale regolarmente registrato e trascritto.

L'abitazione possiede un accesso pedonale e carraio, mentre l'area cortilizia è censita come mappale 500 e 502, entrambi pignorati. Il sedime, nel suo complesso è ben delimitato da recinzione con paletti in ferro e rete metallica.

Dall'ispezione effettuata si rileva che per quanto riguarda la fornitura elettrica l'immobile risulta privo di contatore, è presente una nicchia ma nessun allaccio alla rete elettrica.

Per quanto riguarda la rete fognaria non risulta allacciamento alla rete fognaria pubblica, eventuali scarichi esistenti non risultano collegati ad alcuna infrastruttura comunale.

Non c'è contatore del gas in quanto non arriva il metano, l'abitazione beneficia dell'acquedotto comunale ma non è presente fisicamente il contatore dell'acqua.

Nel complesso, trattasi di un fabbricato che negli anni ha subito interventi di ristrutturazione edilizia senza però esser mai stato ultimato, compreso a livello impiantistico.

1. Quota e tipologia del diritto :

1/1 di- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.666,00**

E' posto al piano: T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 38;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il fabbricato si presenta in pieno stato di abbandono e di fatto si presenta in pessime condizioni.

Il fabbricato è in mattoni pieni per quanto riguarda la sola parte abitativa disposta sui due piani fuori terra, mentre per quanto riguarda la sopraelevazione e la chiusura del portico è in mattoni doppio uni, il tutto privo di intonacatura.

Al piano terra sono presenti inferriate in ferro, ma le finestre sono prive di serramenti, mentre per quanto riguarda i piani soprastanti sono presenti solo le bucatore.

La copertura del tetto non presenta male, è una struttura in legno con travatura principale a sezione circolare con soprastante perlinatura in legno con manto di copertura in coppi. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale isolamento termico.

Al piano terra sono presenti tre stanze che una volta ultimate possono avere funzione di cucina, soggiorno e una camera/studio con servizio igienico attualmente non ultimato.

Al piano primo si accede tramite una scala in cemento armato ma l'intero piano è privo di tramezzature, è presente anche un grande terrazzo coperto dal solaio del piano soprastante.

Al secondo e ultimo piano troviamo un'unica piano adibito a sottotetto con tetto a vista, senza tramezzature.

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per tale calcolo si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale. A tal proposito verranno prese in considerazione le superfici esterne lorde tenendo in considerazione ogni singolo vano, in ragione dei criteri di ponderazione previsti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. - cantina -	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
P.T. - cucina -	superf. esterna lorda	37,00	1,00	37,00
P.T. - camera -	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
P.T. - bagno -	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
P.T. - portico -	superf. esterna lorda	33,00	0,30	9,90
P1 - loc sgombero 1 -	superf. esterna lorda	35,00	1,00	35,00
P1 - loc sgombero 2 -	superf. esterna lorda	38,00	1,00	38,00
P2 - sottotetto -	superf. esterna lorda	143,00	0,70	100,10
P.T. - anti bagno -	superf. esterna lorda	3,00	1,00	3,00
P.T. - disimpegno -	superf. esterna lorda	1,00	1,00	1,00
Cortile esterno	superf. esterna lorda	655,00	0,10	65,50
giardino (500 e 502)	superf. esterna lorda	656,00	0,05	32,80
		1.666,00		387,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando e sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Alluvioni Piovera.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato ad uso abitazione civile. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.841,00

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando e sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. - cantina -	33,00	€ 170,00	€ 5.610,00
P.T. - cucina -	37,00	€ 170,00	€ 6.290,00
P.T. - camera -	25,00	€ 170,00	€ 4.250,00
P.T. - bagno -	7,00	€ 170,00	€ 1.190,00
P.T. - portico -	9,90	€ 170,00	€ 1.683,00
P1 - loc sgombero 1 -	35,00	€ 170,00	€ 5.950,00
P1 - loc sgombero 2 -	38,00	€ 170,00	€ 6.460,00
P2 - sottotetto -	100,10	€ 170,00	€ 17.017,00
P.T. - anti bagno -	3,00	€ 170,00	€ 510,00
P.T. - disimpegno -	1,00	€ 170,00	€ 170,00
Cortile esterno	65,50	€ 170,00	€ 11.135,00
giardino (500 e 502)	32,80	€ 170,00	€ 5.576,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 65.841,00

Valore Finale € 65.841,00

Valore corpo € 65.841,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 65.841,00

Valore complessivo diritto e quota € 65.841,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato ad uso abitazione civile	Abitazione di tipo popolare [A4]	387,30	€ 65.841,00	€ 65.841,00

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%) € 9.876,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.450,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 51.514,85**

Data generazione:
12-08-2025

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Greco

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE :

Contro

DEBITRICE :

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Consulente Tecnico d'Ufficio :

Geometra Enrico GRECO

Albo dei Geometri della provincia di Alessandria

Posizione n° 2297

C.F. : GRC NRC 82M24 A182T P.IVA : 02561310067



Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/05/2024 Ora 14:30:11
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T266656 del 09/05/2024

per dati anagrafici
Richiedente GRCNRC

Dati della richiesta

Cognome:
Nome: --
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	24/07/1997 al	09/05/2024
Periodo recuperato e validato dal	03/01/1972 al	23/07/1997

Elenco omonimi

1.
Luogo di nascita
Data di nascita Sesso Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2008 - Registro Particolare 676 Registro Generale 1262
Pubblico ufficiale CARNEVALE RICCI MARZIANO Repertorio 23261/9542 del 21/01/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ALLUVIONI CAMBIO'(AL)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2008 - Registro Particolare 428 Registro Generale 1263
Pubblico ufficiale CARNEVALE RICCI MARZIANO Repertorio 23262/9543 del 21/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ALLUVIONI CAMBIO'(AL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2024 - Registro Particolare 139 Registro Generale 174
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5463/2023 del 09/11/2023

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/05/2024 Ora 14:30:11
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente GRCNRC

Ispezione n. T266656 del 09/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALLUVIONI PIOVERA(AL)

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T1 266656 del 09/05/2024

Inizio ispezione 09/05/2024 14:29:43

Richiedente GRCNRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1263

Registro particolare n. 428

Presentazione n. 102 del 08/02/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	23262/9543
Data	21/01/2008	Codice fiscale	CRN MZN 48S26 M109 N
Notaio	CARNEVALE RICCI MARZIANO		
Sede	CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale	€ 79.000,00	Tasso interesse annuo	6,21%	Tasso interesse semestrale	-
Interessi	-	Spese	-	Totale	€ 158.000,00
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	25 anni		
Termine dell'ipoteca	-	Stipulazione contratto unico	SI		

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	A211 - ALLUVIONI CAMBIO'	(AL)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	502
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	4 vani	Subalterno	-
Indirizzo	STRADA PROVINCIALE ALESSANDRIA-SAL	N. civico	-		
Piano	T-1-				

Ispezione telematica

	n. T1 266656 del 09/05/2024
	Inizio ispezione 09/05/2024 14:29:43
Richiedente GRCNRC	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	
Registro generale n.	1263
Registro particolare n.	428
	Presentazione n. 102 del 08/02/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale -
Sede -
Codice fiscale - Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome N. ne
Nata il a S
Sesso Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ART.1 - OGGETTO DEL CONTRATTO 1. LA BANCA, CONCEDE A MUTUO AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N.385, TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, DI SEGUITO DENOMINATO "T.U.", ALLA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 79.000,00. ART.2 DURATA DEL MUTUO - MODALITA' DI RIMBORSO 1. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATAMEDIANTE IL PAGAMENTO DI N.300 (TRECENTO) RATE MENSILI POSTICIPATE PAGABILI AD OGNI FINE MESE, COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI, AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART.3, CON INIZIO DA QUELLA SCADENTE IL 29 FEBBRAIO 2008. 2. IL RIMBORSO DEL CAPITALE E' SVILUPPATO SECONDO IL METODO A RATE COSTANTI POSTICIPATE, O "FRANCESE" IN FUNZIONE DI: A) CAPITALE RESIDUO,B) VITA RESIDUA, C) TASSO CONTRATTUALIZZATO. ART.3 INTERESSI CORRISPETTIVI E DI MORA. ANATOCISMO 1. LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO CHE GLI INTERESSI, CALCOLATI SULLA SOMMA MUTUATA E NON RIMBORSATA, SARANNO CALCOLATI IN FUNZIONE DEI GIORNI EFFETTIVI (ANNO CIVILE) E DEL DIVISORE 365. 2. IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA DEL 6,21% (SEI EVENTUNO PER CENTO) NOMINALE ANNUO, SIA ESSO DI PREAMMORTAMENTO O AMMORTAMENTO. 4. LE PARTI CONVENGONO ESPRESSAMENTE CHE SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO E NON PAGATO, ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, SI PRODURRANNO DI DIRITTO INTERESSI DI MORA PARI AL TASSO DI INTERESSE INDICATO AL PUNTO 2 DEL PRESENTE ARTICOLO, MAGGIORATO DI UN ULTERIORE SPREAD NELLA MISURA FISSA DI 2 PUNTI PERCENTUALI ANNUI.IL MUTUATARIO ACCETTA AI SENSI DELLA DELIBERA CICR DEL 9 FEBBRAIO 2000, LA CAPITALIZZAZIONE DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO, AL TASSO INNANZI PATTUITO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA SINO ALL'EFFETTIVO PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO ALLA BANCA. SUGLI INTERESSI DI MORA COME SOPRA DETERMINATI NON E'

Ispezione telematica

n. T1 266656 del 09/05/2024

Inizio ispezione 09/05/2024 14:29:43

Richiedente GRCNRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1263

Registro particolare n. 428

Presentazione n. 102 del 08/02/2008

CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ART. 4 IPOTECA 2. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' FATTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 158.000,00 (CENTOCINQUANTOTTOMILA), LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: A) L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO; B) GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, NELLA MISURA E SECONDO LA DETERMINAZIONE DEL PRECEDENTE ARTICOLO 3; C) L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE; D) GLI INTERESSI DI MORA, NELLA MISURA E SECONDO LA DETERMINAZIONE DEL PRECEDENTE ARTICOLO 3; E) QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI; F) I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTEE QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL PRESENTE CONTRATTO. 3. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI AVERE LA PIENA ED ESCLUSIVA DISPONIBILITA' E PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E CHE ESSO E' LIBERO DA IPOTECHE, PRIVILEGI, ONERI, VINCOLI E TRASCRIZIONI CHE POSSANO COMUNQUE PREGIUDICARE O DIMINUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA COME SOPRACOSTITUITA, AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA AD ALESSANDRIA IL 17 DICEMBRE 2001 AI N. 1784/9753 A FAVORE DI .. IN DIPENDENZA DELL'ATTO A ROGITO NOTAIO OTTAVIO PILOTTI IN DATA 4 DICEMBRE 2001 REP. N. 76804/14379, CHE VERRA' CANCELLATA CON PARTE DELL'IMPORTO DEL PRESENTE ATTO. ART. 7 ELEZIONE DI DOMICILIO PER L'ESECUZIONE DI QUESTO CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COMESEGUE: - LA BANCA PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA, VIALE UMBERTO TUPINI N. 180; - LA PARTE MUTUATARIA COME IN COMPARSA ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DEL LUOGO OVE HA SEDE IL TRIBUNALE NELLA CUI COMPETENZA RICADE L'IMMOBILE COSTITUITO IN IPOTECA. PER L'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA, VIALE UMBERTO TUPINI N. 180, AI SENSI E PER GLIEFFETTI DELL'ART. 39 PRIMO COMMA D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. ART. 8 FORO COMPETENTE - PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIALI OCCASIONATE DAL PRESENTE CONTRATTO SARA' COMPETENTE IL FORO DEL DOMICILIO ELETTO DALLA PARTE MUTUATARIA, FERME LE SPECIFICHE COMPETENZE DISPOSTE DAGLI ARTICOLI 21 E 26 C.P.C.

Ispezione telematica

n. T1 266656 del 09/05/2024
Inizio ispezione 09/05/2024 14:29:43
Richiedente GRCNRC Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 174
Registro particolare n. 139 Presentazione n. 3 del 10/01/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	5463/2023
Data	09/11/2023	Codice fiscale	800 054 00066
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	ALESSANDRIA (AL)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente

Codice fiscale
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M397 A - ALLUVIONI PIOVERA (AL) ALLUVIONI CAMBIO'
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 502 Subalterno -
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani

Ispezione telematica

n. T1 266656 del 09/05/2024

Inizio ispezione 09/05/2024 14:29:43

Richiedente GRCNRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 174

Registro particolare n. 139

Presentazione n. 3 del 10/01/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale (

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il

a

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI DICHIARA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' PRESO DA PRECETTO DI EU RO 69.571,42.CON
ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL CONSERVATORE RICEVENTE.

Ispezione telematica

n. T1 266656 del 09/05/2024

Inizio ispezione 09/05/2024 14:29:43

Richiedente GRCNRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1262

Registro particolare n. 676

Presentazione n. 101 del 08/02/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 21/01/2008
Notaio CARNEVALE RICCI MARZIANO
Sede CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

Numero di repertorio 23261/9542
Codice fiscale CRN MZN 48S26 M109 N

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A211 - ALLUVIONI CAMBIO' (AL)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 502 Subalterno -
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani
POPOLARE
Indirizzo STRADA PROVINCIALE ALESSANDRIA-SAL N. civico -
Piano T-1-

Immobile n. 2

Comune A211 - ALLUVIONI CAMBIO' (AL)
Catasto TERRENI
Foglio 7 Particella 500 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 9 centiare

Ispezione telematica

n. T1 266656 del 09/05/2024

Inizio ispezione 09/05/2024 14:29:43

Richiedente GRCNRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1262

Registro particolare n. 676

Presentazione n. 101 del 08/02/2008

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome
Nome
Nata il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome
Nome I
Nata il a (BS)
Sesso Codice fiscale 1
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome I
Nome ---
Nata il a (BS)
Sesso Codice fiscale ----
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

L'AREA PERTINENZIALE E' GRAVATA DA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO ANCHE CON MEZZI AGRICOLI, COME RISULTA DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO OTTAVIO PILOTTI IN DATA 28 AGOSTO 1998 REP.N.68160/11505 REGISTRATO A TORTONA IL 16 SETTEMBRE 1998 AL N.1027 SERIE 1V E TRASCritto AD ALESSANDRIA IL 24 SETTEMBRE 1998 AI N.5205/7375, 5206/7376 E 5207/7377. LA PARTE ACQUIRENTE, HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DI TUTTI IPATTI, CLAUSOLE, CONDIZIONI E SERVITU' CONTENUTI E RICHIAMATI NEL CITATO ATTO A ROGITO NOTAIO OTTAVIO PILOTTI IN DATA 28 AGOSTO 1998 REP.N.68160/11505 DA AVERSI COME QUI INTEGRALMENTE RIPORTATI.

Ispezione telematica

n. T1 16775 del 08/08/2025
Inizio ispezione 08/08/2025 10:12:16
Richiedente GRCNRC Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9957
Registro particolare n. 7523 Presentazione n. 3 del 27/12/2024

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 03/12/2024 Numero di repertorio 6870/2024
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 054 00066
Sede ALESSANDRIA (AL)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente

Codice fiscale
Indirizzo VIA ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M397 A - ALLUVIONI PIOVERA (AL) ALLUVIONI CAMBIO'
Catasto TERRENI
Foglio 7 Particella 500 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 05 are 09 centiare

**entrate**Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare**Ispezione ipotecaria**

Data 08/08/2025 Ora 10:15:02

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 16775 del 08/08/2025

Inizio ispezione 08/08/2025 10:12:16

Richiedente GRCNRC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9957

Registro particolare n. 7523

Presentazione n. 3 del 27/12/2024

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nom

Nata il

a

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI DICHIARA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' PRESO DA PRECETTO DI EU RO 69.571,42.CON
ESONERO DI RESPONSABILITA' DEL CONSERVATORE RICEVENTE.