

---

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

promossa da: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

contro: \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
\*\*\*OMISSIS\*\*\*  
\*\*\*OMISSIS\*\*\*

N° Gen. Rep. **16/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2026 ore 12:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazioni, laboratorio, magazzino e**  
**terreni**

Esperto alla stima: **Arch. Chiara Caniggia**

Codice fiscale: CNGCHR74R66A182C

Studio in: Via Dei Guasco 47 - 15121 Alessandria

Fax: OMISSIS

Email: chiara\_caniggia@yahoo.com

Pec: chiara.caniggia@archiworldpec.it

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Tortona n. 78 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 – Abitazioni, laboratorio, magazzino e terreni

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]; Magazzini e locali di deposito [C2]; Laboratori per arti e mestieri [C3]; Terreni

Proprietà \*\*\*OMISSIS\*\*\*

- foglio 200, particella 61, subalterno 2, indirizzo via Tortona di Spinetta Marengo n. 78, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 MQ, rendita € 83,41;

- foglio 200, particella 61, subalterno 4, indirizzo via Tortona di Spinetta Marengo n. 78, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 370 MQ, rendita € 382,18;

- foglio 200, particella 61, ENTE URBANO, 10 are 60 ca;

- foglio 200, particella 306, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 00 ha 00 are 90 ca, reddito dominicale: € 1,02, reddito agrario: € 0,74;

- foglio 200, particella 407, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 04 are 20 ca, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 1,41.

Proprietà \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*

- foglio 200, particella 61, subalterno 1, indirizzo via Tortona di Spinetta Marengo n. 78, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 315,56;

- foglio 200, particella 61, subalterno 3, indirizzo via Tortona di Spinetta Marengo n. 78, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 194,19.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Tortona n. 78 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 – Abitazioni, laboratorio, magazzino e terreni

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]; Magazzini e locali di deposito [C2];  
Laboratori per arti e mestieri [C3]; Terreni

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** via Tortona n. 78 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 – Abitazioni, laboratorio, magazzino e terreni

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]; Magazzini e locali di deposito [C2];  
Laboratori per arti e mestieri [C3]; Terreni

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** solo a piano terreno,  
a seguito di piccoli interventi per superamento del marciapiede e della soglia di  
ingresso.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Tortona n. 78 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 – Abitazioni, laboratorio, magazzino e terreni

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]; Magazzini e locali di deposito [C2];  
Laboratori per arti e mestieri [C3]; Terreni

**Creditori Iscritti:** \*\*\*OMISSIS\*\*\*

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Tortona n. 78 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) – 15122

**Lotto:** 001 - Abitazioni, laboratorio, magazzino e terreni

**Corpo:** A

Beni individuati al N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, subalterni 2, 4

Beni individuati al N.C.T. al foglio 200, mappali 61 (ente urbano), 306, 407

Proprietà: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Comproprietari: nessuno

Beni individuati al N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, subalterni 1, 3

Proprietà:\*\*\*OMISSIS\*\*\*

Regime Patrimoniale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Comproprietari: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Proprietà \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Regime Patrimoniale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Comproprietari: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Tortona n. 78 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 – Abitazioni, laboratorio, magazzino e terreni

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]; Magazzini e locali di deposito [C2];  
Laboratori per arti e mestieri [C3]; Terreni

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Tortona n. 78 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 – Abitazioni, laboratorio, magazzino e terreni

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]; Magazzini e locali di deposito  
[C2]; Laboratori per arti e mestieri [C3]; Terreni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Tortona n. 78 - Spinetta Marengo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 – Abitazioni, laboratorio, magazzino e terreni

Valore complessivo intero: € 168.300,00

Quota 1/1 \*\*\*OMISSIS\*\*\* € 60.773,12

Quota 1/2 \*\*\*OMISSIS\*\*\* € 53.763,44

Quota 1/2 \*\*\*OMISSIS\*\*\* € 53.763,44

Beni in **Alessandria (AL)**  
Frazione **Spinetta Marengo**  
via Tortona n. 78

**Lotto 001: Abitazioni, laboratorio, magazzino e terreni**

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

Data di presentazione: 03-03-2025

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4]; Magazzini e locali di deposito [C2];**

**Laboratori per arti e mestieri [C3]; Terreni**

**Beni siti in frazione Spinetta Marengo, via Tortona n. 78**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: per i soli beni ai subalterni 2 e 4 e per i terreni i mappali 306 e 407

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, foglio 200, particella 61, subalterno 2, indirizzo via Tortona di Spinetta Marengo n. 78, piano T-1, categoria c/2, classe 2, consistenza 85 MQ, rendita € 83,41.

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2015 Pratica n. AL0116668 in atti dal 25/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52024.1/2015);

- Atto del 11/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175009 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5591.1/2009 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/12/2009.

Note: A catasto risulta ancora indicato la precedente numerazione civica (n. 62)

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 200, particella 61, subalterno 4, indirizzo via Tortona di Spinetta Marengo n. 78, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 370 MQ, rendita € 382,18.

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2015 Pratica n. AL0116670 in atti dal

25/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52026.1/2015);

- Atto del 11/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175009 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5591.1/2009 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/12/2009.

Note: A catasto risulta ancora indicato la precedente numerazione civica (n. 62)

**Identificati al catasto Terreni:**

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, foglio 200, particella 61, indirizzo via Tortona di Spinetta Marengo n. 78, Ente Urbano, consistenza 10 are 60 ca.

Derivante da:

- TIPO MAPPALE del 31/12/1988 in atti dal 21/07/1997 (n. 5568.1/1988).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, foglio 200, particella 306, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 00 ha 00 are 90 ca, reddito dominicale: € 1,02, reddito agrario: € 0,74.

Derivante da:

- Atto del 11/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175009 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5591.1/2009 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/12/2009.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, foglio 200, particella 407, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 04 are 20 ca, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 1,41.

Derivante da:

- Atto del 11/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175007 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5589.1/2009 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/12/2009;

- Atto del 10/01/2002 Pubblico ufficiale CARBONE ALFONSO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 37388 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 435.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 24/01/2002.

**1/2 di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Regime Patrimoniale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Eventuali comproprietari:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Regime Patrimoniale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Eventuali comproprietari:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Note: per i soli beni ai subalterni 1 e 3.

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*, foglio 200, particella 61, subalterno 1, indirizzo via Tortona di Spinetta Marengo n. 78, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 315,56

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2015 Pratica n. AL0116669 in atti dal 25/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52025.1/2015); - Atto del 11/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175008 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5590.1/2009 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 03/12/2009

Note: A catasto risulta ancora indicato la precedente numerazione civica (n. 62).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*, foglio 200, particella 61, subalterno 3, indirizzo via Tortona di Spinetta Marengo n. 78, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 194,19

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2015 Pratica n. AL0116669 in atti dal 25/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52025.1/2015); - Atto del 23/11/2000 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 149623 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6125.1/2000 Reparto PI di ALESSANDRIA - Pratica n. 1212 in atti dal 28/02/2001

Note: A catasto risulta ancora indicato la precedente numerazione civica (n. 62).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le ultime planimetrie catastali presenti in banca dati sono riferite alla situazione precedente ai lavori del 2001 e del PdC del 2010 e, pertanto non sono conformi.

Per poter regolarizzare le difformità catastali delle U.I. è necessario prima procedere con pratica edilizia per sanare lo stato attuale a livello urbanistico-edilizio. In seguito si potrà procedere con l'aggiornamento delle mappe poiché non è presente il porticato che insiste sui mappali 306 e 407 (la pratica richiederebbe rilievo strumentale per la redazione TIPO MAPPALE per inserimento della nuova sagoma in planimetria) e con n.6 DOcFA per le 5 U.I. e, per la regolarizzazione del terreno identificato con il mappale 61. Il lotto, infatti, è censito solamente al catasto terreni e, nelle planimetrie esistenti, non è di pertinenza

esclusiva a nessun subalterno: si deve, quindi, costituire all'urbano, un BCNC (bene comune non censibile) indicando i subalterni rispetto ai quali è comune e costituendo un nuovo subalterno.

Sarebbe probabilmente richiesto anche l'elaborato planimetrico del compendio da allegare alle pratiche DOCFA.

Regolarizzabili mediante: Redazione TIPO MAPPALE, n. 6 DOCFA

TIPO MAPPALE - Tributi catastali: € 128,00

TIPO MAPPALE - onorario Tecnico (stimato): € 600,00

DOCFA - Tributi catastali: € 420,00

DOCFA - Onorario Tecnico (stimato): € 800,00

Oneri Totali: **€ 1.948,00**

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

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

L'immobile si trova nel sobborgo di Spinetta Marengo lungo la direttiva principale che attraversa tutto il centro abitato in direzione Tortona. La zona ha carattere prevalentemente residenziale, gli edifici sono in prevalenza mono/bifamiliari con corte o giardino esclusivo, ma sono presenti anche piccoli complessi di abitazioni con piccole aree verdi di pertinenza.

**Caratteristiche zona:** Sobborgo a carattere prevalentemente residenziale, con aree localizzate industriali

**Area urbanistica:** Residenziale - sobborgo di 1a classe a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola dell'infanzia, scuola primaria di primo e secondo grado, ufficio postale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - industriali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Novi Ligure, Tortona.

**Attrazioni storiche:** Santa Croce a Bosco Marengo, Cittadella di Alessandria, Forte di Gavi.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:** no

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione** **di** **ipoteca:**  
Ipoteca volontaria attiva a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - C\*\*\*OMISSIS\*\*\* contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Armando Aceto in data 11/11/2009 ai nn. 175010/21751; Iscritta all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/12/2009 ai nn. 8764/1792; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 240.000,00.  
Note: grava su tutti i beni oggetto della presente procedura. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e \*\*\*OMISSIS\*\*\* sono terzi datori di ipoteca.

- **Trascrizione** **pregiudizievole:**  
Pignoramento a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*. contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*; derivante da: atto giudiziario trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/02/2025 ai nn. 926/713.  
Note: relativo ai subalterni 1 e 3.

- **Trascrizione** **pregiudizievole:**  
Pignoramento a favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\* contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*; derivante da: atto giudiziario trascritto all'Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/02/2025 ai nn. 925/712;  
Note: relativo ai subalterni 2 e 4, all'ente urbano al mappale 61 e ai terreni individuati ai mappali 306 e 407.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI – al piano terreno solamente a seguito di piccoli adeguamenti per superare il dislivello tra terreno e marciapiede e il gradino di ingresso all'abitazione.

Si fa rilevare, inoltre, che l'abitazione a PT presenta un gradino tra il soggiorno e la cucina.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

Proprietà: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*OMISSIS\*\*\*. dal 23/11/2000 al 11/11/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 23/11/2000, ai nn. 149623/13156; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/12/2000, ai nn. 9169/6127.

Note: relativo alle U.I. identificate al N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, sub. 2, 4 e al N.C.T. i mappali 61 (Ente Urbano) e 306

La \*\*\*OMISSIS\*\*\* concedeva in locazione finanziaria i beni oggetto della compravendita alla società \*\*\*OMISSIS\*\*\* .

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*OMISSIS\*\*\* dal 10/01/2002 al 11/11/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 10/01/2002, ai nn. 37388; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/01/2002, ai nn. 552/435.

Note: - relativa al terreno identificato al N.C.T. al foglio 200 mappale 407

Attuale proprietà: \*\*\*OMISSIS\*\*\*. - atto notaio Aceto Armando del 11/11/2009 rep. n. 175007/21748 per mutamento di denominazione o ragione sociale - trascritto alla Conservatoria di Alessandria in data 03/12/2009 Reg. Gen. 8761 / Reg. Part.5589

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*OMISSIS\*\*\* dal 11/11/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 11/11/2009, ai nn. 175009/21750; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/12/2009, ai nn. 8763/5591.

Note: Relativo alle U.I. identificate a N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, subalterni 2 e 4 e al terreno identificato al N.C.T. al foglio 200, mappali 306

**Continuità delle trascrizioni: Si**

Proprietà: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\* dal 23/11/2000 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 23/11/2000, ai nn. 149623/13156; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/12/2000, ai nn. 9167/6125.

Note: relativo all'U.I. identificata al N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, sub. 3.

**Titolare/Proprietario:** Arnese Ernesto dal 23/11/2000 al 11/11/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 23/11/2000, ai nn. 149623/13156; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/12/2000, ai nn. 9168/6126.

Note: relativa all'U.I. identificata al N.C.E.U. l foglio 200, mappale 61, sub. 1

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\* dal 11/11/2009 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Armando Aceto, in data 11/11/2009, ai nn. 175008/21749; trascritto all'ufficio Provinciale di ALESSANDRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/12/2009, ai nn. 8762/5590.

Note: per 1/2 di proprietà ciascuno \*\*\*OMISSIS\*\*\*. Relativo alla U.I. identificata a N.C.E.U. al foglio 200, mappale 61, subalterno 1.

### **Continuità delle trascrizioni: Si**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: D13184

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: Ristrutturazione e diversa distribuzione interna senza modifica di sagoma o di prospetto

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/03/2001

Note: Abitazione/Appartamento a PT.

Numero pratica: D13185

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: Ristrutturazione e diversa distribuzione interna senza modifica di sagoma o di

prospetto

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/03/2001

Note: Appartamento al piano primo

Numero pratica: D33671

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: Realizzazione Recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/08/2003

Note: Realizzazione sul confine di proprietà di muretto in cls (altezza 70 cm) con sovrastante cancellata in ferro (altezza 150 cm) e sostituzione di recinzione esistente sul lato prospiciente la strada pubblica.

Numero pratica: D76131

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\* - legale rappresentante della ditta \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: Realizzazione di muretto di confine e recinzione con pannelli in grigliato in sostituzione di quello esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/2007 al n. di prot. 45613/2007

Numero pratica: 145

Intestazione: \*\*\*OMISSIS\*\*\*, \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 02/03/2010 al n. di prot. 101038

Rilascio in data 25/05/2010 al n. di prot. 145

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: Il progetto non è mai stato portato a termine. A piano terreno non sono stati eseguiti lavori, a piano primo è stata modificata completamente la distribuzione interna licenziata, ma il piano è stato lasciato al grezzo.

Dalla documentazione reperita in archivio il contributo di costruzione risulta corrisposto.

Nel 2010 è stata richiesta da parte del Comune la stipula di atto di vincolo relativo alla rinuncia da parte della proprietà a richiedere indennizzi all'amministrazione comunale in caso di esproprio *"della costruenda tettoia (porticato), insistente sui seguenti immobili,*

attualmente contraddistinti al catasto terreni del Comune di Alessandria come segue:

foglio 200 n. 306 – seminativo arbor. Di are 00.90;

foglio 200 mappale 407 - seminativo di are 04 ca 20

(...) La società (...) dichiara che l'impegno di cui al presente atti è assunto per sé, successori ed aventi causa (...)"

Si allega copia dell'atto rogito notaio Armando Aceto del 13/05/2010 Rep. n. 175.566 / Racc. n. 22.113, trascritto alla Conservatoria di Alessandria in data 20/05/2010 Reg. Gen. 4132 / Reg. Part. 2683.

## 7.1 Conformità edilizia:

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il progetto licenziato con il P.d.C. non è stato portato a termine e la distribuzione interna delle due U.I. residenziali è completamente difforme rispetto alle tavole progettuali. L'abitazione al piano primo è stata lasciata al grezzo.

Regolarizzabili mediante:

Secondo quanto indicato dal tecnico responsabile delle procedure in sanatoria del Comune di Alessandria, è necessario presentare una pratica SCIA strutturale in sanatoria per le opere realizzate in c.a. (rampa di scale di accesso al piano primo, rinforzi con trave e pilastri in c.a. alla soletta del laboratorio a PT, porticato con soletta praticabile realizzato sul retro dell'abitazione) e per la nuova copertura a falde con orditura lignea a piano primo. Successivamente, considerando che il Permesso di Costruire del 2010 è ormai scaduto, si potrebbe procedere con la presentazione di altra pratica edilizia SCIA per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni e le eventuali modifiche di facciata.

Non è possibile in questa sede, senza prima aver effettuato le necessarie verifiche, valutare se i lavori strutturali eseguiti rispondano alle vigenti normative o se debbano essere modificati/integrati.

Per quanto riguarda la U.I a piano terreno, le modifiche licenziate con il P.d.C. del 2010 non sono state realizzate; rispetto a quanto indicato nelle tavole della pratica edilizia del 2001 sono state riscontrate piccole difformità che potrebbero essere regolarizzate nella seconda SCIA.

SCIA in Sanatoria Verifica strutturale - Onorario tecnico (stimato): € 2.500,00

SCIA in Sanatoria – oneri per 3 U.I. – 1.032,00 x 3: € 3.096,00

SCIA in Sanatoria - Diritti segreteria : € 55,00

SCIA in Sanatoria - onorario tecnico (stimato): € 1.500,00

SCIA per ripresa dei lavori (compreso rilievo del compendio e restituzione grafica) – Onorario tecnico (stimato): € 1.500,00

SCIA - Diritti segreteria : € 55,00

Non vengono indicati, poiché inerenti alla fase successiva dei lavori, il compenso per la DL, l'onorario del termotecnico per la progettazione e la redazione della ex L. 10/91 relativa all'efficientamento energetico e il corrispettivo per il CSP/CSE (responsabile della sicurezza in cantiere).

Oneri Totali: € 8.706,00

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

## 7.2 Conformità urbanistica:

**frazione: Spinetta Marengo, via Tortona n. 78**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 8 del 26/01/1999 rett. C.C. n. 60 del 30/08/1999 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	Sobborgo di 1° classe
Norme tecniche di attuazione:	art. 36 - aree residenziali dei sobborghi di 1° classe art. 49 quater - aree soggette a tutela per presenza di elementi archeologici. art. 50 – aree a verde privato art. 56 – fasce di rispetto stradale art. 57 – fasce di rispetto ferroviarie art. 68 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e delle ferrovie.
Pericolosità geomorfologica:	Pianura - Classe I – pericolosità bassa o nulla (art.51)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq

Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	10,50 ml
Volume massimo ammesso:	-
<u>Note:</u>	Il CDU per i terreni individuati ai mappali 306 e 407 sarà integrato alla presente perizia prima prima del perfezionamento della vendita del lotto.

**Note sulla conformità: lo stato di fatto rilevato non è conforme ai titoli edilizi rilasciati e, pertanto, non si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]; Magazzini e locali di deposito [C2]; Laboratori per arti e mestieri [C3]; Terreni** di cui al punto **A**

Compendio composto da più U.I. a destinazione d'uso diversa. Si articola in tre differenti corpi di fabbrica contigui. Terreno di proprietà che si sviluppa intorno a tre lati del fabbricato, interamente recintato con unico accesso carraio e pedonale su via Tortona.

Il primo corpo di fabbrica, il magazzino, si eleva di un piano fuori terra e ha accesso indipendente. Si articola in locale magazzino, piccolo ufficio e servizio igienico con antibagno. La disposizione è conforme a quanto indicato nel P.d.C. del 2010. Il riscaldamento è garantito da caldaietta autonoma a metano attualmente non collegata.

Nel corpo centrale, a piano terreno, U.I. residenziale con accesso dall'esterno su ingresso/soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico. Un ampio corridoio, che dà accesso al portico sul retro. disimpegna la zona notte composta da due camere da letto e un ulteriore bagno.

Completa il piano un locale individuato come "laboratorio", attualmente non in uso in cattivo stato di manutenzione, in cui una piccola parte viene destinata a scala di accesso al primo piano, riducendone la dimensione (l'originaria scala di accesso al piano primo è stata murata nel corso dei lavori non terminati del 2010).

Il piano primo è stato interamente modificato con l'ultima pratica edilizia: la parte di proprietà \*\*\*OMISSIS\*\*\* al di sopra del laboratorio è stata demolita ed è stato realizzato l'ampliamento dell'appartamento esistente identificato al subalterno 1. La distribuzione interna degli ambienti è completamente diversa dal progetto licenziato; solo alcuni impianti non sono stati predisposti, ma non realizzati.

A piano interrato, con accesso da scala esterna addossata alla facciata del magazzino, si trovano i locali cantina che occupano la superficie al di sotto del magazzino e della parte

abitativa centrale.



Nelle fotografie: nuova scala di accesso al piano primo e scala originaria murata

La recinzione a confine con la rete ferroviaria ed un tratto a confine con altra proprietà è delimitata esclusivamente da muretto in c.a, la rete a maglie metalliche non è stata installata.

1. 1/1 di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: per i soli beni ai subalterni 2 e 4 e per i terreni i mappali 306 e 407

## 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Regime Patrimoniale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Eventuali comproprietari: \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Note: per i soli beni ai subalterni 1 e 3

## 3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Regime Patrimoniale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Eventuali comproprietari: \*\*\*OMISSIS\*\*\* - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Note: per i soli beni ai subalterni 1 e 3

Superficie complessiva di circa mq 981,00

E' posto al piano: S1 – T - 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 - 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 78;

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:

- abitazione e magazzino a PT discrete
- laboratorio a PT: scarse
- Abitazione al 1P: lasciato al grezzo

Condizioni generali dell'immobile:

Il magazzino è in generale in ordine, sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti. Si sono riscontrati, nel corso del sopralluogo, solo in alcune zone, fenomeni di risalita di umidità con conseguente distacco dell'intonaco.

Il locale identificato come laboratorio è in cattivo stato di conservazione: si rilevano fenomeni di infiltrazione provenienti dalla terrazza sovrastante, con conseguente formazione di muschi ed estese aree con efflorescenze; diverse pignatte della soletta sono danneggiate; lungo le pareti perimetrali sono presenti anche fenomeni di umidità di risalita. I serramenti esistenti risultano obsoleti e non idonei, rendendone necessaria la sostituzione. L'ambiente non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'appartamento a PT è in discreto stato di manutenzione. Gli ultimi lavori di

manutenzione/ristrutturazione risalgono al 2001. Nelle camere da letto, in particolare, sono presenti fenomeni di risalita di umidità con conseguente distacco di intonaco, e minime formazioni di muffa in corrispondenza degli spigoli del solaio.

Il manto di copertura della parte esistente dovrebbe essere rivisto/ripassato, così come il sistema di convogliamento delle acque meteoriche costituito da canali di gronda e pluviali di discesa.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>latero - cemento</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: balcone non terminato al di sopra del portico.
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Per la parte costruita ex novo
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: per la parte esistente.
Scale	tipologia: <b>a rampe</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>Latero-cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: laboratorio
Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: cantina e U.I. esistenti
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni generali: <b>discrete</b> Note: fatta eccezione per la parte di laboratorio

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>PVC e doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: installati nel 2001 nell'appartamento a PT
-----------------	--

Manto di copertura	<p>materiale: <b>tegole/coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: per la parte costruita ex novo. Per la parte esistente da verificare stato conservativo ed eventualmente da ripassare.</p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>discrete</b></p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>a cassa vuota con paramano</b> coibentazione: <b>presente</b> rivestimento: <b>mattoni paramano</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: per la parte di ampliamento a 1P</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: abitazione a PT e magazzino</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: abitazione a PT e magazzino</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>Pareti interne</b> materiale: <b>intonaco al civile tinteggiato</b> condizioni: <b>discrete</b></p> <p>Note: abitazione a Pt e magazzino</p>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Da quanto dichiarato dalla proprietà, per la parte abitativa, rifatto nel 2001. Nel magazzino tra il 2003/2004.
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita dalla proprietà

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	discreto
Epoca di realizzazione/adequamento	Caldaia U.I. residenziale sostituita nel 2022 (da dichiarazione della proprietà. Nel magazzino la sostituzione risale al 2003/2004)
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Non fornita

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo della superficie commerciale redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
U.I. PT	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
Cantina	sup lorda di pavimento	186,00	0,20	37,20
Porticato	sup lorda di pavimento	37,00	0,35	12,95
IP al grezzo	sup lorda di pavimento	222,00	1,00	222,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00

Laboratorio	sup lorda di pavimento	203,00	1,00	203,00
ferrazzo al grezzo 1P	sup lorda di pavimento	82,00	0,35	28,70
Balcone l grezzo 1P	sup lorda di pavimento	37,00	0,35	12,95
		<b>981,00</b>		<b>730,80</b>

**Criteria 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: Suburbana/SOBBORGO SPINETTA MARENGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 700

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

Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Suburbana/SOBBORGO SPINETTA MARENGO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max (€/mq): 460

**Pertinenze:**

1. Terreni - Giardino            Valore a corpo: € 2.000,00

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Per determinare il più probabile valore del compendio pignorato, si è proceduto preliminarmente alla consultazione delle quotazioni suggerite dai principali osservatori del mercato immobiliare, integrando la ricerca con un'ulteriore indagine per individuare la presenza di immobili nel Comune di Alessandria, fr. Spinetta Marengo, analoghi per tipologia, stato manutentivo, caratteristiche costruttive e livello delle finiture, sia sul libero mercato sia nell'ambito delle Aste Giudiziarie.

Con riferimento alla porzione residenziale già ultimata, l'analisi ha evidenziato la presenza di alcune unità immobiliari simili per tipologia, finiture e stato di manutenzione, dalle quali emerge un intervallo di valori medi compreso tra i 550,00 e 600,00 €/mq.

Il valore più probabile di mercato dell'abitazione a PT è stimato in 575,00 €/mq.

Per quanto riguarda invece la porzione residenziale lasciata al grezzo, la ricerca è stata ampliata verificando la presenza sul mercato sia di immobili da ristrutturare che recentemente ristrutturati, considerando sempre tipologia e livello di finiture. Per definire il più probabile valore di mercato al mq della U.I. da ultimare si è, in primo luogo, stimato l'ammontare delle opere necessarie al fine di rendere fruibile l'appartamento utilizzando l'applicativo CRESME - strumento di riferimento per la

determinazione dei costi edilizi, basato su parametri aggiornati e riconosciuti a livello nazionale.

Successivamente si è detratto il costo di costruzione ottenuto dal valore medio di immobili ristrutturati ricavato dalle analisi dei dati forniti dagli osservatori immobiliari e dalle indagini di mercato.

Nella valutazione si è anche tenuto presente della posizione dell'intero compendio, dell'articolazione delle U.I. che lo compongono, delle pertinenze e del possibile valore a seguito delle opere edilizie di completamento.

Alla luce di quanto sopra, si può ritenere corretta l'attribuzione di un valore al mq pari a € 200,00.

Per quanto concerne il laboratorio, alla luce delle condizioni generali riscontrate e delle sue caratteristiche specifiche, si è ritenuto opportuno procedere con una valutazione a corpo, stimata in € 10.000,00, ritenuta congrua in relazione alla limitata appetibilità del bene e alle sue potenzialità d'uso.

Infine, per quanto riguarda il magazzino, in considerazione dello stato generale di conservazione, dell'epoca delle finiture e di realizzazione ed adeguamento degli impianti, si reputa corretto assegnare un valore al mq. Pari a € 300,00.

Nella valutazione globale del complesso, visto lo stato manutentivo generale, i fenomeni di risalita di umidità che interessano appartamento e magazzino, la vicinanza della linea ferroviaria, del vincolo costituito sui terreni di proprietà \*\*\*OMISSIS\*\*\* in caso di esproprio da parte del Comune di Alessandria, si reputa corretto detrarre dalla valutazione finale una percentuale pari al 5%.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Alessandria;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
- Ufficio tecnico di Alessandria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare e altri Osservatori del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino

Immobiliare - Comune di Alessandria  
 Zona: Sobborgo Spinetta Marengo  
 Abitazioni in stabili di fascia media  
 da 457,00 a 668,00 €/mq;  
 Magazzini  
 da 242,00 a 386,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Vendite di immobili simili per tipologia e posizione, aste giudiziarie presso il Tribunale di Alessandria.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.300,00

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente [mq]</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento PT	111,00	€ 575,00	€ 63.825,00
Cantina	37,20	€ 575,00	€ 21.390,00
Portico	12,95	€ 575,00	€ 7.446,25
Residenziale 1P al grezzo	222,00	€ 200,00	€ 44.400,00
Magazzino	103,00	€ 300,00	€ 30.900,00
Laboratorio	203,00	a corpo	€ 10.000
Terrazzo al grezzo 1P	28,70	€ 200,00	€ 5.740,00
Balcone al grezzo 1P	12,95	€ 200,00	€ 2.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.291,25
detrazione del 5.00%			€ -9.314,56
Valore Finale			€ 176.976,69
Valore Corpo			€ 176.976,69
Valore Pertinenze			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 178.976,69

Valore complessivo diritto e quota

€ 178.976,69

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Compendio e terreno di pertinenza	Abitazione di tipo popolare [A4]; Magazzini e locali di deposito [C2]; Laboratori per arti e mestieri [C3]; Terreni	730,80 mq	€ 178.976,69	€ 178.976,69

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.654,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 168.322,69

ARROTONDAMENTO

**€ 168.300,00**

Quota 1/1 \*\*\*OMISSIS\*\*\*

€ 60.773,12

Quota 1/2 \*\*\*OMISSIS\*\*\*

€ 53.763,44

Quota 1/2 \*\*\*OMISSIS\*\*\*

€ 53.763,44

Data generazione:

20-04-2026

L'Esperto alla stima

**Arch. Chiara Caniggia**

in allegato:

- documentazione fotografica
- visure storiche
- ispezioni ipocatastali
- estratto di mappa
- planimetrie catastali
- pratiche edilizie
- tavole grafiche di confronto PT
- Estratti PRG e NTA