
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **[REDACTED]**

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

N° Gen. Rep. **265/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-05-2026 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Francesco Penna
Codice fiscale: PNNNNF66P10A182J
Studio in: Spalto Gamondio 27/C - ALESSANDRIA
Telefono: 013156444
Fax: 3805302206
Email: info@antoniopenna.it
Pec: info@pec.antoniopenna.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Romita 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

ESPOSITO Maria Proprietà 1/2 **FRANCESCO** Proprietà 1/2, foglio 119, particella 329, subalterno 11, indirizzo Corso Romita 55, piano 2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, superficie 82, rendita € 464,81

2. Stato di possesso

Bene: Corso Romita 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Romita 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Romita 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: **Volters Kluwer Italia Srl**

5. Comproprietari

Beni: Corso Romita 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: **Maria**

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: **Francesco**



6. Misure Penali

Beni: Corso Romita 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Romita 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Romita 55 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 43.873,50 €

ARROTONDATO A 44.000,00 €



Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Corso Romita 55

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 03-12-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Alessandria (AL)** CAP: 15121, Corso Romita 55

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Vernini Giovanni** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **00000000000000000000** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **ROSATO MARIA**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Rosato Maria** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **00000000000000000000** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **Vernini Giovanni**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **ROSATO MARIA** Proprietà 1/2 **Vernini Giovanni** Proprietà 1/2, foglio 119, particella 329, subalterno 11, indirizzo Corso Romita 55, piano 2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, superficie 82, rendita € 464,81

Confini: Appartamento: Vuoto su Corso Romita, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà e vuoto su cortile comune. Cantina: Altra proprietà, terrapieno sotto cortile comune, altra proprietà e corridoio comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento con cantina siti nel Comune di Alessandria

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Zona prevalentemente residenziale dotata di attività commerciali, servizi e infrastrutture primarie

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: n.d.

Attrazioni paesaggistiche: n.d..

Attrazioni storiche: n.d..

Principali collegamenti pubblici: I collegamenti pubblici sono costituiti dal servizio bus cittadino



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca volontaria annotata contro **Vernini Giovanni, Esposito Maria**; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; a rogito di Notaio **Raffaella Ricaldone** in data 08/05/2007 ai nn. 7337/3790; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 10/05/2007 ai nn. 4155/851; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Ricaldone Raffaella del 8 maggio 2007 repertorio n.7337/3790 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 10 maggio 2007 al numero generale 4155 e al numero particolare 851 a favore di **Meliorbanca S.p.A.** con sede in Milano **C.F. 04005150153**, domicilio ipotecario eletto in **Milano, Via Bonomea N. 1**, per capitale di € 110.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 220.000,00, durata 30 anni, a carico di **Vernini Giovanni** nato a **Castel San Giovanni (PC)** in data **2 aprile 1971** C.F. **VRNQM17100202619** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **Esposito Maria** nata a **Torre Annunziata (NA)** in data **1 settembre 1966** C.F. **SPSMRA66914112434** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 119 Particella 329 Subalterno 11.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **Volterra Kluyer Italia SpA** contro **Vernini Giovanni, Esposito Maria**; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Tribunale di Alessandria in data 18/07/2020 ai nn. 2087 iscritto/trascritto in Alessandria in data 12/08/2020 ai nn. 4934/3650; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Di Tribunale di Alessandria del 18 luglio 2020 repertorio n.2087 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 12 agosto 2020 al numero generale 4934 e al numero particolare 3650 a favore di **Volterra Kluyer Italia SpA** con sede in **Milano** C.F. **10209700102**, a carico di **Vernini Giovanni** nato a **Castel San Giovanni (PC)** in data **2 aprile 1971** C.F. **VRNQM17100202619** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **Esposito Maria** nata a **Torre Annunziata (NA)** in data **1 settembre 1966** C.F. **SPSMRA66914112434** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 119 Particella 329 Subalterno 11.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro **Vernini Giovanni, Esposito Maria**; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 20/10/2025 ai nn. 6257 iscritto/trascritto in Alessandria in data 19/11/2025 ai nn. 8881/6749; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Alessandria del 20 ottobre 2025 repertorio n. 6257 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 19 novembre 2025 al numero generale 8881 e al numero particolare 6749 a favore di **Bankitalia SpA** con sede in **Venezia** C.F. **02505630109**, domicilio ipotecario eletto in **Bankitalia SpA via del taglio N. 63 Venezia Mestre**, a carico di **Vernini Giovanni** nato a **Castel San Giovanni (PC)** in data **2 aprile 1971** C.F. **VRNQM17100202619** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **Esposito Maria** nata a **Torre Annunziata (NA)** in data **1 settembre 1966** C.F. **SPSMRA66914112434** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 119 Particella 329 Subalterno 11.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.500 € circa.

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: 2825,82. 558 € per riparto straordinario + 231 € per sostituzione ripartitori riscaldamento + 1550,82 per fondo speciale facciata + 486 € per saldo stagione riscaldamento. Si precisa che le cifre qui riportate sono quelle comunicate dall'amministrazione di condominio alla data del 13/02/2026

Millesimi di proprietà: 55,83

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: n.d.

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: NO

Avvertenze ulteriori: n.d.

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

Titolare/Proprietario: **BARINOTTI Daniela** Proprietà per 1/2 e **FERRARO Roberto** Proprietà per 1/2 **proprietari ante ventennio al 08/05/2007**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio **Giuseppe Musa**, in data 03/09/2002, ai nn. 99148; trascritto in Alessandria, in data 09/09/2002, ai nn. 7084/4696.

Titolare/Proprietario: **SPONTO Maria** Proprietà 1/2 **VERNINI Gianmarco** Proprietà 1/2 dal 08/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio **Raffaella Riccaforte**, in data 08/05/2007, ai nn. 7336/3789; trascritto in Alessandria, in data 10/05/2007, ai nn. 4154/2647.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D33094

Intestazione: **Elisa Taffari** amministratrice Condominio Liguria

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento degli intonaci delle facciate e rifacimento della pavimentazione dei balconi

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/02/2003 **al n. di prot.** 15889

Numero pratica: 3090

Intestazione: **Maria Ricci** amministratrice Condominio Liguria

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione del muretto di cinta

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/1971 **al n. di prot.** 013268

Rilascio in data 12/07/1971 **al n. di prot.** 3090



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale d'impianto, risultano demolite parzialmente le tramezze tra la cucina e il tinello e tra il tinello e l'ingresso.

Pratica professionale per CILA e riaccatastamento per esatta rappresentazione grafica: € 2.000,00
 Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

NOTA BENE: Oltre ai titoli abilitativi sopra citati relativi agli interventi di modifica e manutenzione dell'edificio, si dà atto che presso l'archivio del Comune di Alessandria non sono stati rinvenuti i titoli edilizi originari riguardanti la costruzione del fabbricato. Pertanto, ai sensi del D.L. 69/2024 (convertito con L. 105/2024), in assenza di titoli edilizi che legittimino la costruzione del fabbricato, lo stato legittimo dell'immobile è desumibile dalla planimetria catastale d'impianto.
Per questo motivo tutte le analisi si basano sull'unico dato certo a disposizione ossia la planimetria catastale di primo impianto.

Rispetto a quest'ultima, si riscontra la parziale demolizione dei tramezzi divisorii tra cucina e tinello e tra tinello e ingresso, la presenza di un pilastro tutto da legittimare attraverso una pratica CILA per verifica delle tolleranze. Sulla scorta di quanto sopra si potrà procedere alla verifica delle tolleranze anche per eventuali lievi difformità dimensionali.

Corre l'obbligo di evidenziare che la mancanza di riscontri d'archivio presso i competenti uffici comunali va interpretata con il beneficio dell'inventario. Considerato lo stato di conservazione e l'eterogeneità della gestione documentale dell'Ente non si possono escludere eventuali futuri rinvenimenti di fascicoli attualmente non censiti o erroneamente archiviati che potrebbero integrare il quadro conoscitivo qui esposto.

L'analisi estimativa di seguito riportata tiene conto anche dell'alea di incertezza correlata alla parziale carenza documentale. Pertanto, la valutazione tiene conto del rischio derivante da potenziali difformità o oneri attualmente non quantificabili a causa dell'incompletezza degli atti d'archivio

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	132 del 21/12/2021 Variante parziale
Zona omogenea:	Aree residenziali della città di 2° classe
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35
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:	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%



Altezza massima ammessa:	10,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

N.B.: Per conformità urbanistica si intende la coerenza tra la destinazione d'uso attualmente in essere e le previsioni di piano.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento sito al 2° piano, con cantina posta al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **[REDACTED]** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **[REDACTED]** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in normale stato di conservazione d'uso, le parti comuni sono in stato di conservazione mediocre.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato a gas
Stato impianto	condizione manutentiva sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Descrizione:

Appartamento sito al 2° piano, con accesso dal vano scala condominiale composto da ingresso, ripostiglio, cucina, tinello, 2 camere, WC e due balconi. Costituisce pertinenza una cantina posta al piano interrato e identificata al numero B11.

L'appartamento è dotato di porta d'ingresso e porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, dotati di avvolgibili in plastica e privi di inferriate; i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e graniglia. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato degli impianti standard (Acqua, energia elettrica e gas, citofonico, telefonico e antenna Tv); il riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas. Il condominio è dotato di ascensore. La cantina è finita al rustico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Superficie Esterna Lorda (SEL)	78,00	1,00	78,00
Balconi	Superficie Esterna Lorda (SEL)	7,00	0,30	2,10
Cantina	Superficie Esterna Lorda (SEL)	4,00	0,30	1,20
		89,00		81,30

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: 02-2025

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 810

Ambiente: dall'analisi visiva e dal sopralluogo effettuato non emergono evidenze per le quali si possa ritenere necessarie indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sotto-suolo



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

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, monoparametrico, ricercando i valori di immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

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: La comparazione è avvenuta attraverso l'esame di annunci immobiliari riferiti ad appartamenti usati, di medie dimensioni, appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli annunci presi in considerazione sono riferiti ad appartamenti siti nel territorio del Comune di Alessandria in un raggio non superiore a 1 km.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di zona, riportati sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti alla Fascia Semicentrale, codice zona C2 sono compresi tra un minimo di 540 €/mq e un massimo di 810 €/mq per Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.910,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	78,00	€ 700,00	€ 54.600,00
Balconi	2,10	€ 700,00	€ 1.470,00
Cantina	1,20	€ 700,00	€ 840,00
			€ 56.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.910,00
Valore Finale			€ 56.910,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 56.910,00
Valore complessivo intero			€ 56.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.910,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	81,30	€ 56.910,00	€ 56.910,00

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%) € 8.536,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore € 2.500,00



alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.873,50

Arrotondato a: € 44.000,00

ALLEGATI:

- 1) Visura Catastale
- 2) Planimetria catastale
- 3) Estratto di mappa
- 4) Attestazione Archivio comunale
- 5) Visure ipotecarie
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Comunicazione amministratore

Data generazione:
21-04-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Francesco Penna



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca IFIS S.p.A.**

contro: **Asposito Maria**
Vernini Giancarlo

N° Gen. Rep. 265/2025

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

INTEGRAZIONE

Il sottoscritto, ad integrazione della relazione depositata, precisa, in ottemperanza ai disposti dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020, che i beni immobili pignorati **NON** sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Alessandria: 29-05-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Francesco Penna

