
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **286/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch Umberto Botta
Codice fiscale: BTTMRT64S07A436R
Studio in: via Borgonuovo 35 - 15069 Serravalle Scrivia
Telefono: 3357897624
Fax: 3357897624
Email: info@costruire-srls.it
Pec: umberto.botta@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Nuova Vignole n° 7 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 12, particella 363, subalterno 7, indirizzo VIA NUOVA VIGNOLE n° 7, interno 7, piano 2, comune SERRAVALLE SCRIVIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie TOTALE : 82 MQ. TOTALE:ESCLUSO AREE SCOPERTE 79 MQ, rendita € 278,89

2. Stato di possesso

Bene: Via Nuova Vignole n° 7 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nuova Vignole n° 7 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nuova Vignole n° 7 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: Via Nuova Vignole n° 7 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Nuova Vignole n° 7 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nuova Vignole n° 7 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Nuova Vignole n° 7 - Serravalle Scrivia (AL) - 15069

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 16.107,50

Beni in **Serravalle Scrivia (AL)**
Località/Frazione
Via Nuova Vignole n° 7

Lotto: 001 - Appartamento

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nuova Vignole n° 7

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 363, subalterno 7, indirizzo VIA NUOVA VIGNOLE n° 7, interno 7, piano 2, comune SERRAVALLE SCRIVIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie TOTALE : 82 MQ. TOTALE:ESCLUSO AREE SCOPERTE 79 MQ, rendita € 278,89

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: ABITAZIONE: NORD VANO SCALA CONDOMINIALE ED ALTRE UNITA' ABITATIVE SUD e OVEST STACCO SU AREA CONDOMINIALE EST STACCO SU PIAZZA STAZIONE PIANO SOTTOTETTO: SUD SCALA E CORRIDOIO CONDOMINIALE NORD STACCO SU VIA NUOVA VINGNOLE EST e OVEST ALTRE SOTTOTETTI DI UNITA' IMMOBILIARI PIANO SEMINTERRATO- CANTINA: NORD STACCO SU VIA NUOVA VINGNOLE SUD CORRIDOIO CONDOMINIALE e ALTRA CANTINA OVEST STACCO SU PIAZZA STAZIONE EST ALTRA CANTINA Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: Negozio di Alimentari (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Antica Libarna.

Principali collegamenti pubblici: Bus 100 ml.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 23/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 142.000,00; Importo capitale: € 71.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/12/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 02/01/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.500,00 compreso Riscaldamento .

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: GESTIONE STRAORDINARIA (riqualificazione imp. termico e locale caldaia) quota a carico € 1.582,15 versamenti effettuati: - € 1.263,69 QUOTA A SALDO GESTIONE STRAORDINARIA: € 318,46 GESTIONE ORDINARIA debito es.2024/25: € 4.404,59 Preventivo es. 2025/26: € 3.300 versamenti effettuati: - € 0,00 QUOTA A SALDO GESTIONE ORDINARIA: € 7.704,59 TOTALE SITUAZIONE DEBITORIA: € 8.023,05

Millesimi di proprietà: Millesimi di Proprietà 74,14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/02/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/1971 al 16/02/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 859 -11/61

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO ABITAZIONE CIVILE IN LOC. STAZIONE SERRAVALLE-STAZZANO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1961 al n. di prot.

Rilascio in data 15/03/1961 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1962 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Negli elaborati grafici allegati alla Pratica di Nulla Osta del 1961 (unica pratica in essere) viene rappresentato solamente il piano tipo che differisce dalla piantina catastale che corrisponde allo stato di fatto solamente per la traslazione del vano porta della tramezza che separa il soggiorno dal cucinino. Ma poiché non viene rappresentato il piano secondo nelle pratiche edilizie, non si può considerare la traslazione di vano porta come difformità in quanto non vi è presente un disegno specifico di raffronto. E comunque le opere sono ante '67

Regolarizzabili mediante: Non Necessario

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 16-30017 DEL 08/05/2000 VARIANTE PARZIALE 20
Zona omogenea:	CRB 10- COMPARTI SATURI DI IMPIANTO RECENTE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO 2° (TERZO PIANO FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINE/BOX AUTO) DI UNA PALAZZINA ANNI '60 POSTA IN AREA PERIFERICA RISPETTO AL NUCLEO DI SERRAVALLE SCRIVIA. APPARTAMENTO COMPOSTO DA: INGRESSO/CORRIDOIO, SALA DA PRANZO, CUCININO, N° 2 CAMERE DA LETTO, N° 1 SERVIZIO IGIENICO, N° 2 BALCONI, FANNO PARTE DELLA MEDESIMA UNITA' ABITATIVA UN LOCALE SOTTOTETTO AD USO RIPOSTIGLIO ED UNA CANTINA A PIANO SEMINTERRATO

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 2° (TERZO PIANO FUORI TERRA OLTRE PIANO CANTINE/BOX AUTO)

L'edificio è stato costruito nel: 1962/1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 ABITATIVI ED OLTRE SEMINTERRATO AD USO CANTINE E BOX E SOTTOTETTO piani complessivi di cui fuori terra n. 4 OLTRE SEMINTERRATO

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: ACCETTABILI

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Graniglia condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: nessuno condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: In buono stato di conservazione e funzionamento ma non sono state reperite le certificazioni
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: In apparente stato di buona conservazione ma non sono state reperite le certificazioni
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA SUPERFICIE DELLE PARTI ABITATIVE E DEI LOCALI CANTINA E SOTTOTETTO E' STATA MISURATA AL LORDO DELLE MURATURE INTERNE E SULLA MEZZERIA DEI MURI PERIMETRALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze

A

1. Cantina

Identificato al n. 6
 Posto al piano SEMINTERRATO
 Composto da UNICO VANO
 Sviluppa una superficie complessiva di 10,40 mq
 Destinazione urbanistica: CANTINA
 Valore a corpo: **€ 1500**

A

2. Sottotetto non abitabile

Identificato al n. 5
 Posto al piano SOTTOTETTO
 Composto da UNICO VANO
 Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq
 Destinazione urbanistica: RIPOSTIGLIO
 Valore a corpo: **€ 1800**

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

LA STIMA E' STATA ESEGUITA CONFRONTANDO I VALORI COMMERCIALI DI MERCATO, CONSULTANDO AGENZIE DI COMPRASVENDITA LOCALI, CON VALORI OMI (OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE) ED IN BASE ALL'ESPERIENZA PERSONALE, TENENDO CONTO DELLA ZONA IN CUI SITROVA LIMMOBILE E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di Serravalle Scrivia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE DI COMPRASVENDITA LOCALI,
VALORI OMI (OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): DA €. 320 A € 480.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Sottotetto non abitabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	57,00	€ 450,00	€ 25.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.650,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 25.650,00
Valore corpo			€ 25.650,00
Valore Pertinenze			€ 3.300,00
Valore complessivo intero			€ 28.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.950,00

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] con annesso Cantina, con annesso Sottotetto non abitabile	57,00	€ 28.950,00	€ 28.950,00

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%)	€ 4.342,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore	€ 8.500,00

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: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: TRATTANDOSI DI UN UNICO APPARTAMENTO CON CANTINA E LOC. SOTTOTETTO, SI RITIENE CHE IL LOTTO NON SIA DIVISIBILE.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.107,50

Data generazione:
12-05-2026

Sez. A
ALTA
UMBERTO
BOTTA
N° 414
Arch. Umberto Botta