
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **199/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-09-2026 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Massimo Amadio
Codice fiscale: MDAMSM64S17A182Q
Studio in: Via Abbà Cornaglia 8 - 15121 Alessandria
Fax: 3355447134
Email: studio.amgr@tiscali.it
Pec: massimo.amadio@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Chiesa n. 2 e 2/A - Frazione Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 20, particella 97, subalterno 3, indirizzo Via della Chiesa di Valle San Bartolomeo, piano T-1-S1, comune A182, categoria A/3, classe U, consistenza vani 7, superficie Totale: 206 mq., Totale escluse aree scoperte 206 mq., rendita € euro 415,75

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 20, particella 97, subalterno 4, indirizzo Via della Chiesa di Valle San Bartolomeo n. 2, piano T, comune A182, categoria C/6, classe 3[^], consistenza mq. 55, superficie Totale: mq. 64, rendita € euro 82,38

2. Stato di possesso

Bene: Via della Chiesa n. 2 e 2/A - Frazione Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Chiesa n. 2 e 2/A - Frazione Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Chiesa n. 2 e 2/A - Frazione Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via della Chiesa n. 2 e 2/A - Frazione Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Chiesa n. 2 e 2/A - Frazione Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Chiesa n. 2 e 2/A - Frazione Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Chiesa n. 2 e 2/A - Frazione Valle San Bartolomeo - Alessandria (AL) - 15040

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 145.000,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione **Frazione Valle San Bartolomeo**
Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Lotto: 001 - Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione contiene i subalterni 3 (abitazione) e 4 (box auto). È mancante del subalterno 5: si tratta di un piccolo triangolo di sedime comune ai sub. 3 e 4, esterno alle recinzioni, prospiciente Via della Chiesa, che comunque verrà valutato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione Valle San Bartolomeo, Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Note: Via della Chiesa, n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 20, particella 97, subalterno 3, indirizzo Via della Chiesa di Valle San Bartolomeo, piano T-1-S1, comune A182, categoria A/3, classe U, consistenza vani 7, superficie Totale: 206 mq., Totale escluse aree scoperte 206 mq., rendita € euro 415,75

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione toponomastica del 25/06/2015 Pratica n. AL0137747 in atti dal 25/06/2015 (n. 58476.1/2015) -Variazione toponomastica del 29/04/2015 Pratica n. AL0098035 in atti dal 29/04/2015 AGGIORNAMENTO ANSC (n. 44351.1/2015) -Variazione del 24/06/2013 Pratica n. AL0109503 in atti dal 24/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 18378.1/2013) - Variazione del 03/10/2012 Pratica n. AL0283743 in atti dal 03/10/2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 21958.1/2012) -Variazione del 31/12/1992 Pratica n. 183003 in atti dal 27/10/2000 CLASSAMENTO (n. 1074.1/1992) -Variazione del 31/12/1992 in atti dal 20/05/1998 FUSIONE, AMPLIAMENTO-COSTITUZIONE UNITA' AFFERENTE CLASSAMENTO (n. 1074.1/1992) -Variazione d'ufficio in atti dal 14/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (*) - Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (*) -Impianto meccanografico (*)

Confini: -a Nord: 1) confine del fabbricato: box auto stessa proprietà (sub. 4) e sedime comune (sub. 5) 2) confine del sedime esclusivo: sedime di altra proprietà mappale 96 -a Est: Via della Chiesa e parte del sedime comune (sub. 5) -a Sud: sedime esclusivo, poi Via Falamera -a Ovest: sedime esclusivo, poi strada privata di altra proprietà mappale 1038

Note: (*) DATI DERIVANTI DAL PRECEDENTE SUBALTERNO 2 (ORA SOPPRESSO)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si precisa che la verifica della planimetria catastale non è di facile consultazione, in quanto la scannerizzazione non è di alta qualità; tuttavia, la rappresentazione grafica sembra corretta

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Valle San Bartolomeo, Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Note: Via della Chiesa, n. 2/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 20, particella 97, subalterno 4, indirizzo Via della Chiesa di Valle San Bartolomeo n. 2, piano T, comune A182, categoria C/6, classe 3^a, consistenza mq. 55, superficie Totale: mq. 64, rendita € euro 82,38

Derivante da: -Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione toponomastica del 25/06/2015 Pratica n. AL0137748 in atti dal 25/06/2015 (n. 58477.1/2015) -Variazione toponomastica del 20/05/2015 Pratica n. AL0113175 in atti dal 20/05/2015 (n. 50275.1/2015) -Variazione del 31/12/1992 in atti dal 20/05/1998 FUSIONE-AMPLIAMENTO-COSTITUZIONE UNITA' AFFERENTE (n. 1074.1/1992) -Variazione d'ufficio in atti dal 14/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (*) -Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (*) -Impianto meccanografico (*)

Confini: -a Nord: sedime esclusivo del sub. 3 (stessa proprietà), oltre: sedime di altra proprietà (mappale 96) -a Est: Via della Chiesa e parte del sedime comune (stessa proprietà, sub. 5) -a Sud: fabbricato (stessa proprietà, sub. 3), oltre: Via Falamera -a Ovest: sedime esclusivo del sub. 3 (stessa proprietà), oltre: strada privata di altra proprietà (mappale 1038)

Note: (*) DATI DERIVANTI DAI PRECEDENTI SUBALTERNI 1 E 2 (ORA SOPPRESSI)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si precisa che la verifica della planimetria catastale non è di facile consultazione, in quanto la scannerizzazione non è di alta qualità; tuttavia, sono presenti piccole differenze grafiche che prevedono una variazione catastale urbana DOCFA

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: sobborgo normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea urbana ed extra-urbana a metri 100

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alessandria (AL), Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Libero

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Alessandria n. OMISSIS del OMISSIS; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 21.038,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Giudiziale; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Alessandria n. OMISSIS del OMISSIS; A rogito di Tribunale di Alessandria (AL) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 21.038,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Giudiziale; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alessandria (AL), Via della Chiesa n. 2 e 2/A

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 - Malgrado la presenza di montascale, non presenta le caratteristiche per poter essere accessibile a persone diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: CODICE IDENTIFICATIVO: OMISSIS VALIDO FINO AL 17/04/2035

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via della Chiesa n. 2 e 2/A

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: 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 nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 26/12/2020**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/4 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 3/4 dal 26/12/2020 al 08/09/2023. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, avvenuta in data OMISSIS. L'accettazione tacita di eredità avviene in forza di Sentenza del Tribunale di Alessandria n. OMISSIS del OMISSIS, trascritta in Alessandria in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1 dal 08/09/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registra-

to ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, avvenuta in data OMISSIS. L'accettazione tacita di eredità avviene in forza di Sentenza del Tribunale di Alessandria n. OMISSIS del OMISSIS, trascritta in Alessandria in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 26/12/2020**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/4 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 3/4 dal 26/12/2020 al 08/09/2023. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, avvenuta in data OMISSIS. L'accettazione tacita di eredità avviene in forza di Sentenza del Tribunale di Alessandria n. OMISSIS del OMISSIS, trascritta in Alessandria in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f.: OMISSIS, proprietà 1/1 dal 08/09/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto ad Alessandria (AL), in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, avvenuta in data OMISSIS. L'accettazione tacita di eredità avviene in forza di Sentenza del Tribunale di Alessandria n. OMISSIS del OMISSIS, trascritta in Alessandria in data OMISSIS R.G. n. OMISSIS R.P. n. OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione Valle San Bartolomeo, Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Numero pratica: . /1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento di vecchio fabbricato d'abitazione con costituzione di negozio e retro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/06/1963 al n. di nrot.

Rilascio in data 23/09/1963 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione Valle San Bartolomeo, Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Numero pratica: /1965

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento di vecchio fabbricato d'abitazione con costituzione di negozio e retro

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione Valle San Bartolomeo, Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Numero pratica: '/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: cambio di destinazione da negozio ad abitazione

Oggetto: Variazione di destinazione

Rilascio in data 07/07/1980 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Valle San Bartolomeo, Via della Chiesa n. 2 e 2/A

Numero pratica: anno 1984 (non è stato possibile risalire al numero)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sistemazione tetto e pareti, senza modifica delle aperture, nel box auto (vecchio porticato)

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 19/07/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 31/07/1984 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varianti interne e fusione

Regolarizzabili mediante: SCIA/CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: OPERE RIGUARDANTI IL CORPO "A" 1) Apertura porta di collegamento della cucina e del soggiorno del Piano Terra; 2) Demolizione di tramezza nell'ingresso su sala del Piano Terra

Diritti di segreteria, sanzione, spese tecniche, spese per demolizione doccia e wc: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Nella pratica è compresa anche la rimozione della doccia e del wc presenti all'interno del box auto (CORPO "B"), in quanto l'altezza dei locali attuale è m. 2,35 (inferiore al minimo di m. 2,40) e quindi non sanabile. **Si precisa che, essendo unica la pratica da presentare in Comune, l'importo di spesa totale di euro 4000,00 è stato diviso a metà tra il corpo A ed il corpo B**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedere corpo A

Diritti di segreteria, sanzione, spese tecniche, spese per demolizione doccia e wc: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Nella pratica è compresa anche la rimozione della doccia e del wc presenti all'interno del box auto (CORPO "B"), in quanto l'altezza dei locali attuale è m. 2,35 (inferiore al minimo di m. 2,40) e quindi non sanabile. **Si precisa che, essendo unica la pratica da presentare in Comune, l'importo di spesa totale di euro 4000,00 è stato diviso a metà tra il corpo A ed il corpo B**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1
Zona omogenea:	aree residenziali dei sobborghi di 3 ^a classe
Norme tecniche di attuazione:	-art. 37 bis (aree residenziali dei sobborghi di 3 ^a classe) -art. 51 (prescrizioni geologiche)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1
Zona omogenea:	aree residenziali dei sobborghi di 3 ^a classe
Norme tecniche di attuazione:	-art. 37 bis (aree residenziali dei sobborghi di 3 ^a classe) -art. 51 (prescrizioni geologiche)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Fabbricato unifamiliare disposto su tre piani (uno interrato e due fuori terra), con giardino e corte esclusiva

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **550,91**

È posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in

comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali e accessori diretti	sup reale lorda	164,58	1,00	164,58
Balcone (fino a mq. 25)	sup reale lorda	2,01	0,25	0,50
Terrazzo (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
Terrazzo (eccedenza)	sup reale lorda	40,92	0,10	4,09
Cantine (collegate ai vani principali)	sup reale lorda	55,89	0,35	19,56
Marciapiedi e tratti di cortile in battuto di cemento (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Marciapiedi e tratti di cortile in battuto di cemento (eccedenza)	sup reale lorda	65,93	0,02	1,32
Zone a verde (fino a mq. 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Zone a verde (eccedenza)	sup reale lorda	128,36	0,02	2,57
Marciapiede piastrellato (fino a mq. 25)	sup reale lorda	18,22	0,35	6,38
		550,91		212,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 760

Pertinenze

A

1. Terreno annesso

Posto al piano Terra

Composto da asfalto, battuto di cemento, aiuola

Sviluppa una superficie complessiva di 9.76 (1/2 del totale mq. 19.52) mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: **€ 683.2**

Note: Trattasi del bene comune non censibile identificato con il subalterno 5. La superficie reale totale è mq. 19.52 (quella ponderata calcolata al 10% è di mq. 1.95 x euro/mq. 700), per cui la metà è mq. 9.76 x 10% = mq. 0.976 x euro/mq. 700 = euro 683.20. L'altra metà viene inserita come pertinenza del box auto (sub. 4)

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B**

Box auto collegato internamente ad abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,18**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dell'immobile, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), mediante i criteri della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; questa viene definita come l'area di un edificio, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; a seguire si allegano le tabelle relative al calcolo della superficie suddetta: SUPERFICI PRINCIPALI - Superficie utile netta calpestabile 100%, Muri perimetrali 100% calcolate fino allo spessore max di 50 cm, Muri perimetrali in comunione 50% calcolate fino allo spessore max di 25 cm, Mansarde 75% con altezza media minima mt 2,40, Sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50, Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% con altezza media minima mt 2,40, Soppalchi non abitabili 15%, Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%, Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%, Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% con altezza media minima mt 2,40. SUPERFICI DI ORNAMENTO - Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi e Logge 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Terrazzi di attici (a tasca) 40% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Portici e Patii 35% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 10%, Corti e Cortili 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%, Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 5%, Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% applicabile fino a 25mq con l'eccedenza calcolata al 2%. SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI - Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20% con altezza minima di mt 1,50, Locali accessori (collegati ai vani principali) 35% con altezza minima mt 2,40, Locali tecnici 15% con altezza minima di mt 1,50, Box (in autorimessa collettiva) 45% con dimensione tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq, Box (non collegato ai vani principali) 50%, Box (collegato ai vani principali) 60%, Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale principale	sup reale lorda	60,18	0,60	36,11
		60,18		36,11

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

Pertinenze

B

1. Terreno annesso

Posto al piano Terra

Composto da asfalto, battuto di cemento, aiuola

Sviluppa una superficie complessiva di 9.76 (1/2 del totale mq. 19.52) mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: **€ 683.2**

Note: Trattasi del bene comune non censibile identificato con il subalterno 5. La superficie reale totale è mq. 19.52 (quella ponderata calcolata al 10% è di mq. 1.95 x euro/mq. 700), per cui la metà è mq. 9.76 x 10% = mq. 0.976 x euro/mq. 700 = euro 683.20. L'altra metà viene inserita come pertinenza dell'abitazione (sub. 3)

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Uffici del registro di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari "IMMOBILIARE.IT", sito "IDEALISTA.IT", Agenzia delle Entrate OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2025, Semestre 1, Provincia Alessandria, Comune Alessandria, Fascia/Zona Suburbana, Sobborghi, Valle San Bartolomeo, Valmadonna, Codice di zona E7, Destinazione Residenziale

-Abitazioni civili minimo euro 510 massimo euro 760

-Box minimo euro 380 massimo euro 570

-Posti auto coperti euro 250 massimo 350

-Ville e villini minimo euro 790 massimo euro 1150.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.925,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali e accessori diretti	164,58	€ 700,00	€ 115.206,00
Balcone (fino a mq. 25)	0,50	€ 700,00	€ 350,00

Terrazzo (fino a mq. 25)	8,75	€ 700,00	€ 6.125,00
Terrazzo (eccedenza)	4,09	€ 700,00	€ 2.863,00
Cantine (collegate ai vani principali)	19,56	€ 700,00	€ 13.692,00
Marciapiedi e e tratti di cortile in battuto di cemento (fino a mq. 25)	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
Marciapiedi e e tratti di cortile in battuto di cemento (eccedenza)	1,32	€ 700,00	€ 924,00
Zone a verde (fino a mq. 25)	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
Zone a verde (eccedenza)	2,57	€ 700,00	€ 1.799,00
Marciapiede piastrellato (fino a mq. 25)	6,38	€ 700,00	€ 4.466,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.925,00
Valore Finale			€ 148.925,00
Valore corpo			€ 148.925,00
Valore Pertinenze			€ 683,20
Valore complessivo intero			€ 149.608,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.608,20

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.277,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale principale	36,11	€ 700,00	€ 25.277,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.277,00
Valore Finale			€ 25.277,00
Valore corpo			€ 25.277,00
Valore Pertinenze			€ 683,20
Valore complessivo intero			€ 25.960,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.960,20

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 economico [A3] con annesso Terreno annesso	212,75	€ 149.608,20	€ 149.608,20
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Terreno annesso	36,11	€ 25.960,20	€ 25.960,20

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. € 26.335,26

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
---	------------

Arrotondamento	€ 166,86
----------------	----------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 145.000,00
---	---------------------

Allegati

- 1)ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO
- 2)DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 3)ESTRATTO DEL P.R.G.C. E DELLE N.T.A.
- 4)DOCUMENTAZIONE ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
- 5)DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6)ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
- 7)RELAZIONE SU ACCESSO AGLI ATTI PRESSO ARCHIVIO COMUNALE
- 8)NOTA DI TRASCRIZIONE EREDITA' OMISSIS
- 9)NOTA DI TRASCRIZIONE EREDITA' OMISSIS

Data generazione:

09-07-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Amadio

Geom. Massimo Amadio

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Esecuzione Immobiliare n. 199/2025

OMISSIS

contro

OMISSIS

G.E.: Dr. Michele Delli Paoli

**CHIARIMENTI SU RICERCHE PRESSO
ARCHIVIO UFFICIO TECNICO COMUNALE**

La presente ha lo scopo di chiarire alcuni aspetti riguardanti la ricerca dei progetti edili depositati presso l'Archivio del Comune di Alessandria.

La stessa è avvenuta in diverse fasi, risultate alquanto problematiche.

Innanzitutto, il 23 ottobre 2025 ho eseguito, come normale prassi, un accesso presso l'Ufficio Tecnico per la ricerca di eventuali pratiche presentate dall'anno 1985 in poi: l'esito è stato negativo. A seguire, esattamente il 24 ottobre 2025 ho inoltrato una mail di richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio, per la ricerca di pratiche più vecchie, concesso previo appuntamento telefonico, in data 01 dicembre 2025.

Durante l'accesso è emerso che, nella ricerca erano state trovate due sole pratiche: il permesso di costruire n. 0MISSIS-del 23/09/1963 ed una sua variante dell'anno 1966, relative ad un ampliamento per realizzazione di un negozio con retro.

Normale non sia stata trovata alcuna pratica precedente, riguardante la costruzione della casa d'abitazione, in quanto immobile edificato in un sobborgo, abbondantemente prima del 1967.

Se da un lato è risultato corretto, il ritrovamento di un'autorizzazione relativa ad un ampliamento riguardante negozio e retro (durante gli incontri con il proprietario, avvenuti durante il primo sopralluogo con il Custode ed il secondo per i rilievi, questo fatto ci era stato anticipato dallo stesso proprietario), dall'altro ho ritenuto anomalo che non fosse stata trovata nessuna autorizzazione riguardante un successivo cambio di destinazione del negozio in abitazione e/o null'altro che riguardasse il box auto posto in aderenza sul lato nord della casa.

A quel punto ho provato ad andare senza alcun preavviso e di persona presso l'Archivio, in data 16 dicembre 2025, cercando di spiegare le perplessità in merito a quanto suddetto ed insistendo con gli addetti per eseguire una ricerca più approfondita.

Il risultato è stato quello di trovare un'autorizzazione del 1980 per cambio di destinazione da negozio ad abitazione ed una del 1984 per rifacimento tetto ed intonaco, con sistemazioni delle pareti esterne senza modifica delle aperture del box auto (vecchio porticato) prima citato.

Spero che l'Ill.mo sig. Giudice sia consapevole della situazione di incertezza che l'accesso agli atti ha procurato; e se ci fossero ancora concessioni/autorizzazioni non trovate?

D'altra parte, non è presente un progetto di fusione dell'ampliamento, prima negozio poi abitazione, con il resto del fabbricato. Esiste un adattamento del porticato a box auto o il box auto era già nato insieme alla prima casa costruita?

A catasto la situazione è corretta, grazie ad una variazione presentata nell'anno 1992, ma quale situazione considerare valida?

L'incarico di C.T.U. mi obbliga a prendere una decisione in merito e i risultati sono i seguenti:

- 1) Non essendoci un progetto iniziale della casa d'abitazione, ritengo valida la situazione catastale, anche perché dai sopralluoghi eseguiti, sembrerebbe che il primo blocco di casa non sia stato variato; manca la fusione con l'ampliamento, per cui è necessaria una pratica in sanatoria.
- 2) Il box auto ha al suo interno, un wc ed una doccia (a vista, eseguiti in periodo successivo a quello della prima costruzione, che andrebbero demoliti entrambi in quanto non sanabili), mentre le aperture sembrano quelle primitive; anche per questo caso sembrerebbe necessaria la sanatoria.

Questi casi, con l'aggiunta dei costi tecnici e di sanzione, saranno inseriti nella relazione di stima.

È chiaro che qualche dubbio rimane, proprio per i motivi sopra descritti.

Alessandria, lì 22/12/2025

Il C.T.U.

*Geom. Massimo Amadio
(sottoscritto con firma elettronica)*