Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **15/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele Delli Paoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - alloggio, 2 - alloggio, 3 - alloggio, 4 - alloggio , 6 - terreni Felizzano, 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina, 7 - terreni Castellazzo Bormida, 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL), 8 - terreno via dei Preti (AL)

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mirone
Codice fiscale: MRNRRT55A27A182U
Studio in: Via Fiume 33 - 15121 Alessandria
Email: mirone.ro@tiscali.it
Pec: roberto.mirone@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Spalto Marengo 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio

Corpo: alloggio Spalto Marengo 25 (AL)
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS, foglio 268, particella 3936, subalterno 18, indirizzo Spalto Marengo n 25, piano 5, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 69, rendita € 433,82

Bene: via Parma 33 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 2 - alloggio

Corpo: alloggio via Parma 33 (AL)
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS, foglio 268, particella 4000, subalterno 27, indirizzo via Parma 33, scala B, interno 5, piano 2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 52, rendita € 325,37

Bene: via Verona 88 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 3 - alloggio

Corpo: alloggio via Verona 88 (AL)
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS, foglio 268, particella 2551, subalterno 13, indirizzo via Verona 88, piano S1-2-3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 60, rendita € 325,37

Bene: via Piacenza n 66/A - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 4 - alloggio

Corpo: alloggio via Piacenza 66/A (AL)
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS, foglio 268, particella 1412, subalterno 18, indirizzo via Verona 88, piano 3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 87, rendita € 464,81

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 6 - terreni Felizzano

Corpo: terreni Felizzano
Categoria: agricolo
OMISSIS, sezione censuaria Felizzano foglio 11, particella 23, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 870 mq, reddito dominicale: € € 8,31, reddito agrario: € € 7,19,

sezione censuaria Felizzano foglio 11, particella 24, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 800 mq, reddito dominicale: € € 7,64, reddito agrario: € € 6,61,

sezione censuaria Felizzano foglio 11, particella 25, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4.010 mq, reddito dominicale: € € 38,31, reddito agrario: € € 33,14,

sezione censuaria Felizzano foglio 11, particella 26, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1.660 mq, reddito dominicale: € € 15,86, reddito agrario: € € 13,72,

sezione censuaria Felizzano foglio 11, particella 27, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale 1.300 mq, reddito dominicale: € € 15,44, reddito agrario: € € 11,41,

sezione censuaria Felizzano foglio 11, particella 28, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale 1.280 mq, reddito dominicale: € € 15,20, reddito agrario: € € 11,24,

sezione censuaria Felizzano foglio 11, particella 29, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale 2.980 mq, reddito dominicale: € € 35,40, reddito agrario: € € 26,16,

Bene: via Bilio n 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina

Corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
OMISSIS, foglio 118, particella 382, subalterno 1, indirizzo via Bilio 2, piano S1-T, comune Alessandria, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 112, rendita € 267,01

Corpo: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)
Categoria: Bene futuro [F]
OMISSIS, foglio 118, particella 382, subalterno 3, indirizzo via Bilio 2, piano S1-1, comune Alessandria, categoria F/4

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 7 - terreni Castellazzo Bormida

Corpo: terreni Castellazzo Bormida
Categoria: agricolo
OMISSIS, sezione censuaria Castellazzo Bormidafoglio 13, particella 556, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 870 mq, reddito dominicale: € € 10,78, reddito agrario: € € 7,64,

sezione censuaria Castellazzo Bormidafoglio 13, particella 558, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 6, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,05,

Bene: via dei Preti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 8 - terreno via dei Preti (AL)

Corpo: terreno via dei Preti (AL)
Categoria: agricolo
OMISSIS, sezione censuaria Alessandriafoglio 30, particella 603, qualità prato irriguo, classe 1, superficie catastale 730 mq, reddito dominicale: € € 7,73, reddito agrario: € € 6,22,

Lotto: 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL)

Corpo: terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)
Categoria: agricolo
OMISSIS, sezione censuaria Alessandriafoglio 87, particella 793, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 810 mq, reddito dominicale: € € 8,99, reddito agrario: € € 7,11,

2. Stato di possesso

Bene: Spalto Marengo 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio

Corpo: alloggio Spalto Marengo 25 (AL)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2024 registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 05/08/2024 ai nn.004183-serie3T
Tipologia contratto: 3 anni, scadenza 31/07/2027

Bene: via Parma 33 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 2 - alloggio

Corpo: alloggio via Parma 33 (AL)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 09/01/2019 per l'importo di euro 220,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 09/01/2019 ai nn.000096-serie3T
Tipologia contratto: 3+3, scadenza 31/01/2022
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Bene: via Verona 88 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 3 - alloggio

Corpo: alloggio via Verona 88 (AL)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 270,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 30/01/2024 ai nn.000557-serie3T
Tipologia contratto: mesi 12, scadenza 31/12/2024

Bene: via Piacenza n 66/A - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 4 - alloggio

Corpo: alloggio via Piacenza 66/A (AL)
Libero

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 6 - terreni Felizzano

Corpo: terreni Felizzano
Libero

Bene: via Bilio n 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina

Corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 7 - terreni Castellazzo Bormida

Corpo: terreni Castellazzo Bormida
Libero

Bene: via dei Preti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 8 - terreno via dei Preti (AL)

Corpo: terreno via dei Preti (AL)
Libero

Lotto: 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL)

Corpo: terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Spalto Marengo 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio

Corpo: alloggio Spalto Marengo 25 (AL)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Parma 33 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 2 - alloggio

Corpo: alloggio via Parma 33 (AL)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Verona 88 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 3 - alloggio

Corpo: alloggio via Verona 88 (AL)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Piacenza n 66/A - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 4 - alloggio

Corpo: alloggio via Piacenza 66/A (AL)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 6 - terreni Felizzano

Corpo: terreni Felizzano
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Bilio n 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina

Corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 7 - terreni Castellazzo Bormida

Corpo: terreni Castellazzo Bormida
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via dei Preti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 8 - terreno via dei Preti (AL)

Corpo: terreno via dei Preti (AL)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL)

Corpo: terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Spalto Marengo 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio

Corpo: alloggio Spalto Marengo 25 (AL)
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via Parma 33 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 2 - alloggio

Corpo: alloggio via Parma 33 (AL)
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via Verona 88 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 3 - alloggio

Corpo: alloggio via Verona 88 (AL)
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via Piacenza n 66/A - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 4 - alloggio

Corpo: alloggio via Piacenza 66/A (AL)
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 6 - terreni Felizzano

Corpo: terreni Felizzano
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via Bilio n 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina

Corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)
Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 7 - terreni Castellazzo Bormida

Corpo: terreni Castellazzo Bormida
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via dei Preti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 8 - terreno via dei Preti (AL)

Corpo: terreno via dei Preti (AL)
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL)

Corpo: terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Spalto Marengo 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio

Corpo: alloggio Spalto Marengo 25 (AL)

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Parma 33 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 2 - alloggio

Corpo: alloggio via Parma 33 (AL)

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Verona 88 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 3 - alloggio

Corpo: alloggio via Verona 88 (AL)

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Piacenza n 66/A - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 4 - alloggio

Corpo: alloggio via Piacenza 66/A (AL)

Comproprietari: Nessuno

Beni: zona strada comunale Costa della Berna - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 6 - terreni Felizzano

Corpo: terreni Felizzano

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Bilio n 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina

Corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)

Comproprietari: Nessuno

Beni: zona strada comunale Costa della Berna - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 7 - terreni Castellazzo Bormida

Corpo: terreni Castellazzo Bormida

Comproprietari: Nessuno

Beni: via dei Preti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 8 - terreno via dei Preti (AL)

Corpo: terreno via dei Preti (AL)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL)

Corpo: terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Spalto Marengo 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio

Corpo: alloggio Spalto Marengo 25 (AL)
Misure Penali: NO

Beni: via Parma 33 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 2 - alloggio

Corpo: alloggio via Parma 33 (AL)
Misure Penali: NO

Beni: via Verona 88 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 3 - alloggio

Corpo: alloggio via Verona 88 (AL)
Misure Penali: NO

Beni: via Piacenza n 66/A - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 4 - alloggio

Corpo: alloggio via Piacenza 66/A (AL)
Misure Penali: NO

Beni: zona strada comunale Costa della Berna - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 6 - terreni Felizzano

Corpo: terreni Felizzano
Misure Penali: NO

Beni: via Bilio n 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina

Corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)
Misure Penali: NO

Corpo: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)
Misure Penali: NO

Beni: zona strada comunale Costa della Berna - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 7 - terreni Castellazzo Bormida

Corpo: terreni Castellazzo Bormida
Misure Penali: NO

Beni: via dei Preti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 8 - terreno via dei Preti (AL)

Corpo: terreno via dei Preti (AL)
Misure Penali: NO

Lotto: 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL)

Corpo: terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Spalto Marengo 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio

Corpo: alloggio Spalto Marengo 25 (AL)
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Parma 33 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 2 - alloggio

Corpo: alloggio via Parma 33 (AL)
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Verona 88 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 3 - alloggio

Corpo: alloggio via Verona 88 (AL)
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Piacenza n 66/A - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 4 - alloggio

Corpo: alloggio via Piacenza 66/A (AL)
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 6 - terreni Felizzano

Corpo: terreni Felizzano
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Bilio n 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina

Corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 7 - terreni Castellazzo Bormida

Corpo: terreni Castellazzo Bormida
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via dei Preti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 8 - terreno via dei Preti (AL)

Corpo: terreno via dei Preti (AL)
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL)

Corpo: terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Spalto Marengo 25 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 1 - alloggio
Valore complessivo intero: 29.823,95
Bene: via Parma 33 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 2 - alloggio
Valore complessivo intero: 24.051,72
Bene: via Verona 88 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 3 - alloggio
Valore complessivo intero: 24.312,00
Bene: via Piacenza n 66/A - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 4 - alloggio
Valore complessivo intero: 19.995,00
Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 6 - terreni Felizzano
Valore complessivo intero: 10.965,00
Bene: via Bilio n 2 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina
Valore complessivo intero: 246.838,60
Bene: zona strada comunale Costa della Berna - Castellazzo Bormida (AL) - 15073

Lotto: 7 - terreni Castellazzo Bormida
Valore complessivo intero: 613,20
Bene: via dei Preti - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 8 - terreno via dei Preti (AL)
Valore complessivo intero: 949,00

Lotto: 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL)
Valore complessivo intero: 567,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
Spalto Marengo 25

Lotto: 1 - alloggio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: alloggio Spalto Marengo 25 (AL).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spalto Marengo 25

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 268, particella 3936, subalterno 18, indirizzo Spalto Marengo n 25, piano 5, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 69, rendita € 433,82
Millesimi di proprietà di parti comuni: 28,99
Confini: vano scala-altra ditta-altra ditta-cortile condominiale
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con disco orario.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: ponte Meyer.
Attrazioni storiche: la fortezza della Cittadella.
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 1800 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2024 registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 05/08/2024 ai nn.004183-serie3T
Tipologia contratto: 3 anni, scadenza 31/07/2027

Opponibilità ai terzi: NO

Note: LOTTO 1 - alloggio Spalto Marengo 25 Alessandria Occupato dai sigg. GJECI LEON e GJOCA ALESIA con contratto di locazione stipulato in data 1/08/2024 registrato il 05/08/2024 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione per abitazioni civili, per la zona, per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 5,1-7,6/mq/mese per le abitazioni. Il canone mensile risulterà rispettivamente di € 311,1 (min.) e di € 463,60 (max), (giusto prezzo) per il lotto 1 (valore medio € 387,35). (€ 387,35 - 1/3 = € 260,00 >250 €). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 250,00/mese) e il giusto prezzo di mercato con valore medio (€ 387,35/mese) si osserva quindi che: il canone richiesto per il LOTTO 1 è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi è vile e non è opponibile (post pignoramento). Tipologia contratto: 3+3, scadenza 31/07/2027 Il contratto è stato stipulato in data posteriore il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160000,00; Importo capitale: € 117883,54.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 136389,83.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili del 22/12/2021; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio Spalto Marengo 25 (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500/600.
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: Mail del 09/05/2025. Al momento, i pagamenti risultano regolari, sia per le spese di conduzione che di proprietà con la chiusura del consuntivo 2024 si potrebbero generare dei conguagli, a breve verranno inviati insieme alla convocazione dell'assemblea. Amministratrice del condominio Smeraldo geom. Alessandra Stella di San Salvatore M. Infine, per quanto riguarda le spese straordinarie, nel corso dell'ultima assemblea del 27.06.24 sono stati deliberati i lavori straordinari di riqualifica della centrale termica condominiale, per i quali è stata concordata dilazione di pagamento in 10 anni, la prima rata è stata regolarmente pagata dal OMISSIS in data 13/12/2024, sulla base della ripartizione straordinaria del 10/12/24.

Millesimi di proprietà: 28,99
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 ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: 745/1955
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione casa in Spalto Marengo
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/12/1955 al n. di prot.
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.
NOTE: Commissione edilizia del 13-01-1967

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRGC 1990 AL approvato con modifiche al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e s. m. e i.. Deliberazione G.C. n. 319 del 06.12.2022

Norme tecniche di attuazione:	TAV. 4-21 scala 1:2000, art.34 Aree residenziali della città di 1° classe e art. 51 bis Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica.
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:	If= 4,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	14,5 ml
Volume massimo ammesso:	/
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 **alloggio Spalto Marengo 25 (AL)**

Alloggio al piano 5 (6 f.t.) con ascensore composto da: ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno, balcone e cantina (5B) al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,00**
E' posto al piano: 5
L'edificio è stato costruito nel: anni '60
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 11 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione e di conservazione del fabbricato sono sufficienti. Il pavimento in prefinito della cucina presenta numerosi listoni ammalorati a causa di infiltrazioni di acqua/liquidi e usura.
Si sottolinea che il condominio è dotato di un sistema di sicurezza per la presenza di videocamere per la sorveglianza nelle parti comuni.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** Note: Non sono presenti tapparelle
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno laminato** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **portoncino d'ingresso** materiale: **blindato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **listoni in prefinito** condizioni: **sufficienti** Note: La pavimentazione in listoni di prefinito della cucina presentano molte irregolarità, superfici con rigonfiamenti causate da umidità e infiltrazioni di acqua/liquidi.
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**
Termico	tipologia: **centralizzato con valvole termostatiche** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa con termovalvole** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non reperita
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a metano con termovalvole
Stato impianto	sufficiente

Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	non trovata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Vengono effettuate le verifiche periodiche semestrali e di manutenzione dell'impianto elevatore come risulta dalle spese fornite dall'amministratrice geom. Stella di San Salvatore Monf.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Note generali impianti: per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare residenziale è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per il balcone un indice pari a 0,25 e 0,33 per le cantine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		61,00		**53,98**

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: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 810

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:
a) consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili similari esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato;
Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq 540/810;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

alloggio Spalto Marengo 25 (AL). Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.087,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

alloggio	51,00	€ 650,00	€ 33.150,00
cantina	1,98	€ 650,00	€ 1.287,00
balcone	1,00	€ 650,00	€ 650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.087,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 35.087,00**
Valore corpo	€ 35.087,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.087,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.087,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
alloggio Spalto Marengo 25 (AL)	Abitazione di tipo civile [A2]	53,98	€ 35.087,00	€ 35.087,00

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%)	€ 5.263,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 29.823,95**

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via Parma 33

Lotto: 2 - alloggio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: alloggio via Parma 33 (AL).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Parma 33

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS foglio 268, particella 4000, subalterno 27, indirizzo via Parma 33, scala B, interno 5, piano 2, comune Alessandria, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 52, rendita € 325,37
Confini: vano scala-vuoto verso cortile e verso via Parma, altra ditta. La cantina confina con corridoio cantine, cantina n 33, cantina n 47 e n 31.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: ponte Meyer.
Attrazioni storiche: la fortezza della Cittadella.
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 800 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 09/01/2019 per l'importo di euro 220,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 09/01/2019 ai nn.000096-serie3T
Tipologia contratto: 3+3, scadenza 31/01/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: LOTTO 2: - alloggio via Parma 33 Alessandria Occupato da sig. MONTANARO ADRIANO, con contratto di locazione stipulato in data 09/01/2019, registrato per l'importo di euro 220,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione per abitazioni civili, per la zona, per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 5,1-7,6/mq/mese per le abitazioni. Il canone mensile risulterà rispettivamente di € 300,9 (min) e di € 448,4 (max) (giusto prezzo) per il lotto 2 (valore medio € 374,65), (€ 374,65 - 1/3 = € 251,00 >220 €). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 220,00/mese) e il giusto prezzo di mercato con valore medio (€ 374,65/mese) si osserva quindi che: il canone richiesto per il LOTTO 2 è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi è vile e non è opponibile. Tipologia contratto: 3+3, scadenza 31/07/2027 (il contratto non poteva più rinnovarsi). Il contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160000,00; Importo capitale: € 117883,54.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 136389,83.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili del 22/12/2021; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio via Parma 33 (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 450,00.
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: € 1.354,80. Mail del 20/05/2025. Buongiorno Roberto, Di seguito ti invio quanto richiesto 1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 130,00 spese di proprietà , circa € 320,00 + consumo acqua calda - spese inquilino 2. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nulla 3. Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Rate di proprietà tutte pagate, rate inquilino scadute 1.354,80 4. millesimi di proprietà: 11,80 su 967 Rimango a disposizione per qualsiasi cosa e ti auguro buona giornata Valentina Bianco
Millesimi di proprietà: 11,80
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 ad oggi** . 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: 216/1961

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato in via Parma
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/10/1962 al n. di prot. 018689-5750

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRGC 1990 AL approvato con modifiche al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e s. m. e i.. Deliberazione G.C. n. 319 del 06.12.2022
Norme tecniche di attuazione:	TAV. F4-21 scala 1:2000, art.34 Aree residenziali della città di 1° classe.
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:	If= 4,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	14,5 ml
Volume massimo ammesso:	/
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 **alloggio via Parma 33 (AL)**

Alloggio al piano 2 (3 f.t.) scala B con ascensore composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, una camera, bagno, balcone e cantina (n32) al piano interrato. Condominio "La Filanda"

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: primi anni '60
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione e di conservazione del fabbricato (condominio La Filanda) sono buone. II balcone interno cortile presenta distacchi superficiali e richiede opere di ripristino del cordolo perimetrale e della pavimentazione.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno/vetro semplice** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti** Note: Non sono presenti tapparelle
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **portoncino d'ingresso** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **scaglie in marmo (palladiana)** condizioni: **null** Note: La pavimentazione in listoni di prefinito della cucina presentano molte irregolarità, superfici con rigonfiamenti causate da umidità e infiltrazioni di acqua/liquidi.
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **centralizzato con valvole termostatiche** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa con termovalvole** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non reperita
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a metano con termovalvole
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	non trovata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Note generali impianti: per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
l calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare residenziale è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per il balcone un indice pari a 0,25 e 0,33 per le cantine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
		59,00		**52,06**

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: 2°-2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 810

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:
a) consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili similari esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura risalenti agli anni '60 e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato;

b) ripristino pavimentazione balcone.
Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq 540/810;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

alloggio via Parma 33 (AL). Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.633,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
alloggio	49,00	€ 550,00	€ 26.950,00
cantina	2,31	€ 550,00	€ 1.270,50
balcone	0,75	€ 550,00	€ 412,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.633,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 28.633,00**
Valore corpo	€ 28.633,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.633,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.633,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
alloggio via Parma 33 (AL)	Abitazione di tipo civile [A2]	52,06	€ 28.633,00	€ 28.633,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 16%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.581,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 24.051,72**

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via Verona 88

Lotto: 3 - alloggio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: alloggio via Verona 88 (AL).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Verona 88

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS foglio 268, particella 2551, subalterno 13, indirizzo via Verona 88, piano S1-2-3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 60, rendita € 325,37
Confini: vano scala-vuoto verso cortile e verso via Parma, altra ditta. La cantina confina con corridoio cantine, cantina n 33, cantina n 47 e n 31.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: ponte Meyer.
Attrazioni storiche: la fortezza della Cittadella; chiesa Santa Maria di Castello.
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 800 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 270,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Alessandria il 30/01/2024 ai nn.000557-serie3T
Tipologia contratto: mesi 12, scadenza 31/12/2024

Opponibilità ai terzi: NO

Note: LOTTO 3: - alloggio via Verona 88 Alessandria. Occupato da sig. IMERI FATION, con contratto di locazione per la durata di 12 mesi dal 01/01/2024 al 31/12/2024 stipulato in data 01/01/2024, registrato il 31/01/2024 per l'importo di euro 270,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Valutazioni circa l'opponibilità del contratto per canone vile (ai sensi dell'ex art. 2923 c.c., terzo comma). Dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, Il canone medio mensile di locazione per abitazioni civili, per la zona, per la superficie lorda, risulta pari rispettivamente a: € 5,1-7,6/mq/mese per le abitazioni. Il canone mensile risulterà rispettivamente di € 377,4 (min) e di € 562,4 (max) (giusto prezzo) per il lotto 3 (valore medio € 469,9), (€ 469,9 - 1/3 = € 315,00 >270 €). Dal raffronto tra il canone applicato (€ 270,00/mese) e il giusto prezzo di mercato con valore medio (€ 315,00/mese) si osserva quindi che: il canone richiesto per il LOTTO 3 è inferiore al valore di mercato di oltre 1/3 (ex art. 2923) quindi è vile e non è opponibile (post pignoramento). Tipologia contratto: 3+3, scadenza 31/07/2027 Il contratto è stato stipulato in data posteriore il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 117.883,54.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 30/12/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: Si precisa che l'ipoteca n 10840/2017 del 30/12/2002 non risulta stata rinnovata nei due anni. Contro Scacheri Valentino, nato il 08/08/1951 a Felizzano, c.f.: SCCVNT51M08D528L quale debitore non datore di ipoteca. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 770/83 DEL 27/01/2004 derivante da frazionamento in quota del 01/08/2003 notaio Finesso Sergio di Alessandria n rep. 54845. Foglio 268, part. 607, sub. 9 quota di € 39.000,00 montante di € 78.000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili del 22/12/2021; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio via Verona 88 (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà: 11,80
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 **29/06/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: D23921
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Opere interne
Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Numero pratica: D 33466
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Rifacimento facciate via Verona 88 AL
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data al n. di prot. D33466

Numero pratica: 160
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Opere interne e variazione delle unità abitative
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Rilascio in data 28/03/2003 al n. di prot.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dei locali.
Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei locali relativa alla tramezzatura di separazione tra soggiorno e camera

CILA in sanatoria: € 2.055,00
Oneri Totali: **€ 2.055,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRGC 1990 AL approvato con modifiche al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e s. m. e i.. Deliberazione G.C. n. 319 del 06.12.2022
Norme tecniche di attuazione:	TAV. F4-21 scala 1:2000, art.34 Aree residenziali della città di 1° classe; art. 51 bis Aree ed edifici soggetti ad inondazione e piena catastrofica
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:	If= 4,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	altezza massima degli edifici da definirsi in sede di Strumento urbanistico esecutivo sottoposto al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della l.r. 56/77 e s.m.
Volume massimo ammesso:	/
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 **alloggio via Verona 88 (AL)**

Alloggio al piano 2° (3° f.t.) composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi di proprietà esclusiva di cui uno su via Verona e uno verso il cortile, un sottotetto e una cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,00**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: primi decenni del '900
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 88; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione e di conservazione del fabbricato sono buone. La ristrutturazione del fabbricato residenziale è stata realizzata nel 2002/2003 con rifacimento anche delle facciate esterne. Nella camera da letto sono presenti nel soffitto verso via Verona macchie/efflorescenze dovute a infiltrazioni di acque piovane dal sottotetto.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **portoncino d'ingresso** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres porcellanato** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa con termovalvole** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non reperita
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a metano con termovalvole
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	non trovata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Note generali impianti: per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
l calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare residenziale è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per il balcone + il ballatoio e il sottotetto un indice pari a 0,25 e 0,33 per la can-

tina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
balcone + ballatoio	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
		74,00		**56,40**

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: 2°-2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 810

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:
a) consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili similari esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato;
Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.
L'alloggio risulta ristrutturato nell'anno 2002/03.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq 540/810;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

alloggio via Verona 88 (AL). Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.020,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
alloggio	50,00	€ 550,00	€ 27.500,00
cantina	1,65	€ 550,00	€ 907,50
balcone + ballatoio	1,00	€ 550,00	€ 550,00
sottotetto	3,75	€ 550,00	€ 2.062,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.020,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 31.020,00**
Valore corpo	€ 31.020,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.020,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.020,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
alloggio via Verona 88 (AL)	Abitazione di tipo civile [A2]	56,40	€ 31.020,00	€ 31.020,00

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%) € 4.653,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.055,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 24.312,00**

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via Piacenza n 66/A

Lotto: 4 - alloggio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: alloggio via Piacenza 66/A (AL).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Piacenza n 66/A

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 268, particella 1412, subalterno 18, indirizzo via Verona 88, piano 3, comune Alessandria, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 87, rendita € 464,81
Confini: vuoto sul cortile-vano scala-proprietà Viglione-proprietà Bozzola-proprietà Persi-proprietà Barcellona
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza planimetria dei locali di proprietà nel sottotetto e aggiornamento planimetria dell''alloggio
Regolarizzabili mediante: DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Inserimento planimetria catastale dei locali nel sottotetto e aggiornamento planimetria dell'alloggio
DOCFA: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 1.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: ponte Meyer.
Attrazioni storiche: la fortezza della Cittadella.
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 117.883,54; Note: Domicilio ipotecario eletto avv. Giorgio Malinverni via Dante n 30 Vercelli.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 136.389,83.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili del 17/10/2016; A rogito di OMISSIS in data 17/10/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/12/2016 ai nn. OMISSIS.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/02/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/03/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 176.000,00; Importo capitale: € 88.000,00; Note: Si precisa che l'ipoteca n 2230/631 del 07/03/2005 è stata rinnovata il 21/01/2025 ai nn 49 di reg. part. e 400 di reg. gen.

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio via Piacenza 66/A (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:
Millesimi di proprietà:
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 **07/03/2005** . In forza di Giusti e

legittimi titoli ultraventennali.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/02/2005 al 07/03/2007 . 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 07/03/2007 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:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Presso l'archivio comunale non sono state reperite pratiche edilizie in relazione all'immobile in oggetto. Il precedente proprietario sig. Mairo Filippo ha dichiarato il 7 marzo 2007 (atto di compravendita notaio Sergio Finesso) di non aver apportato modifiche all'unità immobiliare comportanti il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRGC 1990 AL approvato con modifiche al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e s. m. e i.. Deliberazione G.C. n. 319 del 06.12.2022
Norme tecniche di attuazione:	TAV. F4-20 scala 1:2000, art.34 Aree residenziali della città di 1° classe; art. 51 bis Aree ed edifici soggetti ad inondazione e piena catastrofica
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:	If= 4,8 mc/mq

Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	altezza massima degli edifici da definirsi in sede di Strumento urbanistico esecutivo sottoposto al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della l.r. 56/77 e s.m.
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 **alloggio via Piacenza 66/A (AL)**

Alloggio al piano 3 interno cortile (4 f.t.) composto da: n 4 camere "passanti", un bagno, un ballatoio verso il cortile, pianerottolo del terzo piano e i locali del sottotetto sovrastanti l'alloggio.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,00**
E' posto al piano: 3
L'edificio è stato costruito nel: primi decenni del '900
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione e di conservazione di tutto il fabbricato residenziale sono discrete. L'alloggio risulta inutilizzato da alcuni anni. In alcune camere sono presenti nel soffitto alcune macchie/efflorescenze/scrostamenti dell'intonaco dovuti a infiltrazioni di acque piovane dal sottotetto.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno/vetro semplice** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **portoncino d'ingresso** materiale: **blindato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura	materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non reperita
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	non trovata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Note generali impianti: per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare residenziale è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per il balcone + il ballatoio un indice pari a 0,25 e per il sottotetto un indice pari a 0,15.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00
ballatoio	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
sottotetto	sup lorda di pavimento	60,00	0,15	9,00
		140,00		**80,75**

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: 2°-2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 810

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:
a) consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili similari esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato;
b) l'alloggio si trova al 4 piano F.T. interno cortile senza ascensore in una casa "a ballatoio " del centro storico di Alessandria con le camere "passanti" ed un solo affaccio sul cortile;
c) attualmente alcuni soffitti presentano superfici ammalorate, scrostate, ecc. dovute a infiltrazioni di acque piovane dal sottotetto;
d) l'accesso ai locali del sottotetto avviene mediante una scala in legno molto ripida e poco agibile.
Si ritiene pertanto che questi fattori negativi debbano essere valutati con un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq 540/810;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

alloggio via Piacenza 66/A (AL). Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.300,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
alloggio	69,00	€ 400,00	€ 27.600,00
ballatoio	2,75	€ 400,00	€ 1.100,00
sottotetto	9,00	€ 400,00	€ 3.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 32.300,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 32.300,00**
Valore corpo	€ 32.300,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.300,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
alloggio via Piacenza 66/A (AL)	Abitazione di tipo civile [A2]	80,75	€ 32.300,00	€ 32.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.305,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19.995,00**

Beni in **Felizzano (AL)**
Località/Frazione
zona strada comunale Costa della Berna

Lotto: 6 - terreni Felizzano

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: terreni Felizzano.

agricolo sito in zona strada comunale Costa della Berna

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Felizzano, foglio 11, particella 23, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 870 mq, reddito dominicale: € € 8,31, reddito agrario: € € 7,19
Confini: Le particelle n 23-24-25-26-27-28-29 formano un corpo unico a confine con i mappali 122, 3 , autostrada Torino-Alessandria-Piacenza, mappale 20 e rio.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Felizzano, foglio 11, particella 24, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 800 mq, reddito dominicale: € € 7,64, reddito agrario: € € 6,61
Confini: Le particelle n 23-24-25-26-27-28-29 formano un corpo unico a confine con i mappali 122, 3 , autostrada Torino-Alessandria-Piacenza, mappale 20 e rio.
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Felizzano, foglio 11, particella 25, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4.010 mq, reddito dominicale: € € 38,31, reddito agrario: € € 33,14
Confini: Le particelle n 23-24-25-26-27-28-29 formano un corpo unico a confine con i mappali 122, 3 , autostrada Torino-Alessandria-Piacenza, mappale 20 e rio.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Felizzano, foglio 11, particella 26, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1.660 mq, reddito dominicale: € € 15,86, reddito agrario: € € 13,72
Confini: Le particelle n 23-24-25-26-27-28-29 formano un corpo unico a confine con i mappali 122, 3 , autostrada Torino-Alessandria-Piacenza, mappale 20 e rio.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS sezione censuaria Felizzano, foglio 11, particella 27, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale 1.300 mq, reddito dominicale: € € 15,44, reddito agrario: € € 11,41
Confini: Le particelle n 23-24-25-26-27-28-29 formano un corpo unico a confine con i mappali 122, 3 , autostrada Torino-Alessandria-Piacenza, mappale 20 e rio.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Felizzano, foglio 11, particella 28, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale 1.280 mq, reddito dominicale: € € 15,20, reddito agrario: € € 11,24
Confini: Le particelle n 23-24-25-26-27-28-29 formano un corpo unico a confine con i mappali 122, 3 , autostrada Torino-Alessandria-Piacenza, mappale 20 e rio.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Felizzano, foglio 11, particella 29, qualità semin. arborato, classe 2, superficie catastale 2.980 mq, reddito dominicale: € € 35,40, reddito agrario: € € 26,16
Confini: Le particelle n 23-24-25-26-27-28-29 formano un corpo unico a confine con i mappali 122, 3 , autostrada Torino-Alessandria-Piacenza, mappale 20 e rio.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona agricola boschiva/vigneti
Area urbanistica: agricola a traffico inesistente con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Quattordio/Asti.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: castelli del Monferrato.
Principali collegamenti pubblici: casello autostradale 1000 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 136.389,83.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreni Felizzano

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.
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 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Sui terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono presenti costruzioni/immobili.

7.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante strutturale al PRGC 1983, approvato con D.G.R. n 76-7893 del 24.09.1986 ai sensi della legge Regionale 5 dicembre 1977, n 56 art. 17, comma 4 e Titolo IV bis (come introdotto dalla Legge Regi
Norme tecniche di attuazione:	PRGC Felizzano TAV. 3b1 settore nord. scala 1:5000. Aree agricole art. 43; (classe III a2 art. 46 ter).
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:	da 0.01 a 0.05 densità fondiaria per abitazioni rurali per colture diverse
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	h 6,50
Volume massimo ammesso:	/
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: **agricolo** di cui al punto **terreni Felizzano**

Il compendio immobiliare dei terreni è situato in zona strada comunale della Costa della Berna, comune di Felizzano (AL) e si può definire come un insieme di terreni in zona pianeggiante, adiacenti all' autostrada A21 TO-PC. Si accede ai terreni mediante la strada comunale della Costa della Berna che delimita terreni agricoli oltrepassando nell'ultimo tratto il sottopasso dell'autostrada. TO-PC. Attualmente i terreni sono ricoperti da una vegetazione boschiva/incolta molto fitta.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.900,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia /
Tessitura prevalente boschiva
Sistemazioni agrarie nessuna
Sistemi irrigui presenti /

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: I terreni risultano incolti e abbandonati da parecchi anni. Attualmente la copertura forestale presente può definirsi come bosco misto a governo ceduo irregolare, con ultimo taglio non databile.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Non sono presenti impianti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Inquadramento territoriale. Il compendio immobiliare è situato in zona strada comunale della Costa della Berna, comune di Felizzano (AL) e si può definire come un insieme di terreni in zona pianeggiante, adiacenti all' autostrada A21 TO-PC. La continuità territoriale del tessuto geomorfologico non è interrotta da nessuna particella catastale. Le quote altimetriche variano da 122 mslm a 128 mslm. L'uso del suolo è tradizionalmente agricolo, ma attualmente si presenta come una selvicoltura "di ripiego", a fronte dei vari passaggi di proprietà subiti dai terreni negli ultimi decenni e conseguenti ridotte attenzioni ad una gestione corretta dei soprassuoli e del territorio in generale. Attualmente la copertura boschiva presente può definirsi come bosco misto con alberi che presentano altezze diverse e quindi anche età diverse a governo ceduo irregolare, con ultimo taglio non databile. Agenzia del territorio I terreni oggetto di indagine risultano censiti a N.C.T. del comune di Felizzano secondo il seguente prospetto: Foglio Mappale mq Qual di colt Classe R.D. R.A. 11 23 870 seminativo 2 8,31 7,19 11 24 800 seminativo 2 7,64 6,61 11 25 4.010 seminativo 2 38,31 33,14 11 26 1.660 seminativo 2 15,86 13,72 11 27 1.300 Semin. Arbor. 2 15,44 11,41 11 28 1.280 Semin. Arbor. 2 15,20 11,24 11 29 2.980 Semin. Arbor. 2 35,40 26,16 Totale mq.12.900
Morfologia, confini e superfici delle varie particelle risultano conformi con i dati catastali. Aspetti urbanistici e vincoli Il vigente P.R.G. del comune di Felizzano è stato approvato con Variante Strutturale al PRGC 1983 approvato con D.G.R. n76-7893 del 24.09.1986. Lo strumento urbanistico assegna ai terreni in oggetto la destinazione d'uso agricola (vedi allegato); l'area risulta interamente gravata da vincolo stradale e parzialmente risulta classificata come Aree inedificabili in quanto a rischio idraulico elevato da parte del reticolato idrografico minore e con intensità del processo Eea (molto elevato). Sopralluogo e stato di fatto I terreni oggetto di perizia sono stati verificati con il sopralluogo effettuati in data 21 giugno 2025. Accessi, viabilità e approfondimenti selvicolturali La copertura vegetazionale è completamente boschiva, con densità variabili ma sempre significative, tanto da poter asserire che l'intero territorio in analisi possieda i requisiti di "bosco" e conseguenti vincoli. In tutta la zona interessata dalle particelle si è verificata la presenza di un soprassuolo legnoso composto da ceduo misto composto, in condizioni mediocri (probabilmente a causa dei vari passaggi di proprietà subiti negli ultimi decenni che hanno precluso un governo corretto e continuo ai boschi). La massa legnosa è ovviamente mediocre, la taglia degli esemplari arborei mediamente inferiore ai 25 cm di diametro,

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
agricola	sup lorda di pavimento	12.900,00	1,00	12.900,00
		12.900,00		**12.900,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La metodologia estimativa più appropriata è quella del "più probabile valore di mercato" da applicarsi agli immobili in oggetto nello stato in cui si trovano, essendo sostanzialmente precluse altre potenzialità nella destinazione d'uso dei beni.
Tale procedimento, che tiene conto delle specifiche caratteristiche dei terreni in oggetto applica I valori unitari min – max che sono stati ricavati dalla pubblicazione EXEO "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Alessandria" che tiene conto degli atti di compravendita recenti, secondo le elaborazioni dell'Osservatorio dei Valori Agricoli.
I Valori attraverso il sistema dei V.A.M. (Valore agricolo medio), sono stati utilizzati come ulteriore fonte ufficiale di riferimento per arrivare ad un valore congruo dei terreni in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Felizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): V.A.M. € 16.000/ha seminativo € 5.300/ha bosco ceduo e misto;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

terreni Felizzano. agricolo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.900,00.
I terreni sono collocati nella Regione agraria n11 B - Pianura alessandrina del Tanaro e Bormida.
Considerando i valori per l'anno 2025 (rif. anno 2024 art. 41 DPR 08/06/2021 n°327 e s.m.i.) e /mq 1,facendo una media tra il valore del seminativo e quello del bosco ceduo e misto si ottiene un valore medio di €/mq 1,06 arrotondato a €/mq 1,00.
Alla luce delle considerazioni tecniche espresse precedentemente,dalle elaborazioni estimative effettuate e dagli atti di compravendita recenti si valuta pertanto in complessivi € 12.900,00 (dodicimilanovecento euro) il valore di mercato assegnabile al complesso immobiliare nel comune di Felizzano oggetto dell'incarico.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
agricola	12.900,00	€ 1,00	€ 12.900,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	**€ 0,00**
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.900,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 12.900,00**
Valore corpo	€ 12.900,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.900,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
terreni Felizzano	agricolo	12.900,00	€ 12.900,00	€ 12.900,00

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%) € 1.935,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 10.965,00**

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via Bilio n 2

Lotto: 5 - alloggio piano terra-piano1° + n 2 box-auto+cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-03-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Bilio n 2
Note: Si precisa che attualmente l'alloggio risulta accatastato con una categoria A/4 non corrispondente alle reali caratteristiche tipologiche, distributive, dimensionali, di finiture,ecc. più confacenti ad una categoria di civile abitazione come un A/2.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 118, particella 382, subalterno 1, indirizzo via Bilio 2, piano S1-T, comune Alessandria, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 112, rendita € 267,01
Confini: proprietà FFSS AL-GE; prop. Cresta; via Bilio; via Capriolo
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dei locali dell''alloggio al piano S1-T censito al foglio 118, part. 382, sub.1 cat. A/4 rc 267,01;
Regolarizzabili mediante: DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei locali dell'alloggio al piano terra. Creazione di un antibagno. Demolizione di alcune tramezzature e realizzazione di un salone unico comprendente due locali originali e ingresso/corridoio e chiusura di una finestra.
DOCFA : € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 1.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: alloggio piano primo via Bilio 2 (AL).

Bene futuro [F] sito in via Bilio n 2
Note: Si precisa che attualmente l'alloggio al piano 1° risulta accatastato al foglio 118, mappale 382, sub. 3 con una categoria F/4 senza rendita.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 118, particella 382, subalterno 3, indirizzo via Bilio 2, piano S1-1, comune Alessandria, categoria F/4
Confini: proprietà FFSS AL-GE; prop. Cresta; via Bilio; via Capriolo
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dei locali dell''alloggio al piano S1-1 censito al foglio 118, part. 382, sub.3, cat. F/4
Regolarizzabili mediante: DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei locali dell'alloggio al piano primo. Realizzaziuone di un 2°bagno di servizio. Demolizione parziale di alcune tramezzature e realizzazione di una parete nel soggiorno.
DOCFA : € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 1.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.
Attrazioni storiche: /.
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 400 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Bilio n 2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: alloggio piano primo via Bilio 2 (AL)
Bene futuro [F] sito in Alessandria (AL), via Bilio n 2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Si precisa che alla data del sopralluogo avvenuto il 9 giugno 2025 alla presenza del delegato/custode avv. Micone e della sig.ra Faraoni la prima camera entrando a destra confinante col vano scala risultava arredata come stanza da letto e non cucina come da planimetria allegata alla richiesta di finanziamento (allegato B all'atto n 12252/1326). Inoltre la sig.ra Faraoni mi conferma che sono state mantenute tutte le relative predisposizioni per acqua, gas, ecc. come erano originariamente utilizzate per il locale cucina.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 117.883,54; Note: Domicilio ipotecario eletto avv. Giorgio Malinverni via Dante n 30 Vercelli.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 136.389,83.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 117.883,54; Note: Domicilio ipotecario eletto avv. Giorgio Malinverni via Dante n 30 Vercelli.
- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 136.389,83.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano primo via Bilio 2 (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alessandria (AL), via Bilio n 2
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.
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: /
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

Identificativo corpo: alloggio piano primo via Bilio 2 (AL)
Bene futuro [F] sito in Alessandria (AL), via Bilio n 2
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.
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: /
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 ad oggi** . 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

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: 954379
Intestazione: OMISSIS
Per lavori: Realizzazione di recinzione in Alessandria via Bilio 2 F. 118 mapp. 382
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: Condono edilizio n 0743249202
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: L. 47/85 Variante costruzione box-auto autorizzazione del 10/5/1951
Oggetto: Condono edilizio
Presentazione in data 01/12/1986 al n. di prot. 0743249202
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Si precisa che il rilascio della sanatoria per l'ampliamento dei box-auto (condono 1986) avverrà dopo la presentazione di una relazione tecnica descrittiva, foto, accatastamento, pagamento di € 100,00 di diritti segr. e una marca da bolo da € 16,00
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: DIA 881171
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Rifacimento intonaco e tinteggiatura
Oggetto: manutenzione ordinaria
Presentazione in data al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: DIA 963208
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione recinzione
Oggetto: manutenzione ordinaria
Presentazione in data al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: art. 26
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 nÂ° 47)

Presentazione in data 09/12/1996 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

Bene futuro [F] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: 954379
Intestazione: OMISSIS
Per lavori: Realizzazione di recinzione in Alessandria via Bilio 2 F. 118 mapp. 382
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)

Bene futuro [F] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: Condono edilizio n 0743249202
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: L. 47/85 Variante costruzione box-auto autorizzazione del 10/5/1951
Oggetto: Condono edilizio
Presentazione in data 01/12/1986 al n. di prot. 0743249202
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Si precisa che il rilascio della sanatoria per l'ampliamento dei box-auto (condono 1986) avverrà dopo la presentazione di una relazione tecnica descrittiva, foto, accatastamento, pagamento di € 100,00 di diritti segr. e una marca da bolo da € 16,00
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)

Bene futuro [F] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: DIA 881171
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Rifacimento intonaco e tinteggiatura
Oggetto: manutenzione ordinaria
Presentazione in data al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)

Bene futuro [F] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: DIA 963208
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione recinzione
Oggetto: manutenzione ordinaria
Presentazione in data al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)

Bene futuro [F] sito in **via Bilio n 2**
Numero pratica: art. 26
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 nÂ° 47)
Presentazione in data 09/12/1996 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'alloggio al p.t. censito al foglio 118, mapp. 382, sub. 1

presenta una diversa distribuzione interna dei locali, la creazione di un antibagno e il tamponamento di una finestra verso l'ingresso coperto.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei locali, realizzazione di un antibagno, tamponamento di una finestra.
SCIA in sanatoria: € 2.532,00
Oneri Totali: **€ 2.532,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'alloggio al p.1. censito al foglio 118, mapp. 382, sub. 3 presenta una diversa distribuzione interna dei locali, la creazione di un 2° bagno di servizio e la realizzazione di una tramezzatura nel soggiorno.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna dei locali, realizzazione di un 2° bagno di servizio antibagno e di una nuova tramezzatura.
SCIA in sanatoria: € 2.532,00
Oneri Totali: **€ 2.532,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano primo via Bilio (AL)

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRGC 1990 AL approvato con modifiche al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e s. m. e i.. Deliberazione G.C. n. 319 del 06.12.2022 V
Norme tecniche di attuazione:	TAV. F4-25 scala 1:2000, art.35 Aree residenziali della città di 2° classe; 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:	If= 3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25 ml

Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRGC 1990 AL approvato con modifiche al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e s. m. e i.. Deliberazione G.C. n. 319 del 06.12.2022 V
Norme tecniche di attuazione:	TAV. F4-25 scala 1:2000, art.35 Aree residenziali della città di 2° classe; 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:	If= 3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)**

Alloggio al piano rialzato di una palazzina a due piani f.t. composto da: zona coperta di accesso al fabbricato, vano scala, ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, un bagno, una camera, un balcone con doppia scala, locali cantina al piano seminterrato, un box-auto in cortile.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **205,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: anni '50
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,67
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: buono
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione e di conservazione di tutto il fabbricato residenziale esternamente ed internamente sono buone. Gli alloggi al p.t. e al p. 1° risultano in ottimo stato di conservazione in particolare nelle opere di finitura., pareti, soffitti, pavimenti, rivestimenti, impianti, ecc. Il fabbricato residenziale è recintato sui quattro lati in muratura. Il sedime pertinenziale risulta piantumato con alberi ad alto fusto. L'accesso carraio avviene da via Bilio attraverso un cancello a due ante in metallo e un accesso pedonale con cancelletto metallico. All'interno del cortile l'accesso ai box-auto presenta una pavimentazione in pietra luserna a "spacco".

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **struttura mista latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno vetro colorato (tipo cattedrale)** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **portoncino d'ingresso** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **pietra luserna "a spacco"** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone** Note: Portoncino con sopraluce in vetro colorato
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:

buone

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **resina effetto marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**
Note: Risulta presente la predisposizione dell'impianto d'allarme.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non reperita
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	non trovata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Note generali impianti: per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare residenziale è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per il box-auto l'indice uguale a 1. Per il balcone un indice pari a 0,25 e per la cantina un indice pari a 0,33

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio p.t.	sup lorda di pavimento	119,00	1,00	119,00
balcone	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
cantina	sup lorda di pavimento	60,00	0,33	19,80
box-auto	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		205,00		**157,30**

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: 2°-2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

Pertinenze
alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)

1. area pertinenziale piantumata ad alto fusto	Identificato al n. 2 Posto al piano Terra Composto da giardino recintato Sviluppa una superficie complessiva di 450 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: **€ 13500**

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **alloggio piano primo via Bilio 2 (AL)**

Alloggio al piano primo composto da: vano scala a doppia rampa, ingresso, soggiorno, corridoio, n 4 camere, n 2 bagni, n 3 balconi, locali cantina al piano seminterrato, un box-auto in cortile

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **225,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: anni '50
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,67
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: buono
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione e di conservazione di tutto il fabbricato residenziale esternamente sono buone. Gli alloggi al p.t. e al p. 1° risultano in ottimo stato di conservazione in particolare nelle opere di finitura., pareti, soffitti, pavimenti, rivestimenti, serramenti, impianti, ecc. Il fabbricato residenziale è recintato sui quattro lati in muratura. Il sedime pertinenziale risulta piantumato con alberi ad alto fusto. L'accesso carraio avviene da via Bilio attraverso un cancello a due ante in metallo e un accesso pedonale con cancelletto metallico. All'interno del cortile l'accesso ai box-auto presenta una pavimentazione in pietra luserna a "spacco".

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **struttura mista latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro-camera** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno vetro colorato (tipo cattedrale)** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **portoncino d'ingresso** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna	materiale: **pietra luserna** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone** Note: Portoncino con sopraluce in vetro colorato
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **resina effetto marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo** Note: Risulta presente la predisposizione dell'impianto d'allarme.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non presente certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non reperita
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	non trovata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Note generali impianti: per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, alla data odierna, si ritiene che in base ai sopralluoghi effettuati, gli impianti elettrico, termico e idrico debbano essere sottoposti, per maggior sicurezza, ad una verifica preventiva da parte di un impiantista abilitato con la consegna delle relative documentazioni in materia di certificazioni/dichiarazioni di conformità a regola d'arte degli impianti che non sono state trovate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie lorda e commerciale dei locali dell'unità immobiliare residenziale è stato fatto applicando un indice pari a 1. Per il box-auto l'indice uguale a 1. Per il balcone un indice pari a 0,25 e per la cantina un indice pari a 0,33

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio p.1°	sup lorda di pavimento	136,00	1,00	136,00
n 4 balconi	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
cantina	sup lorda di pavimento	60,00	0,33	19,80
box-auto	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		225,00		**173,55**

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: 2°-2024

Zona: Alessandria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 780

Pertinenze

alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)	Valore a corpo: **€ 0**
1. area pertinenziale piantumata ad alto fusto	Note: Il valore dell'area pertinenziale risulta già inserita nelle pertinenze dell'alloggio al piano terra mapp. 382 sub.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima hanno tenuto conto dei successivi elementi:
a) consultati i dati presenti nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, alcune agenzie immobiliari del comune di Alessandria, rapportati ad immobili similari esistenti in zone limitrofe, tenendo conto del contesto urbano generale della zona di appartenenza, delle normali condizioni manutentive e caratteristiche intrinseche degli impianti esistenti, delle opere di finitura e del particolare momento negativo attraversato dal mercato delle compravendite in riferimento alla determinazione del più probabile valore di mercato;
b) l'area pertinenziale piantumata ad alto fusto su quattro lati con recinzione in muratura;
c) la vicinanza della linea ferroviaria.

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: Alessandria;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq 520/780.

8.3 Valutazione corpi:

alloggio piano terra via Bilio 2 (AL). Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area pertinenziale piantumata ad alto fusto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.770,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
alloggio p.t.	119,00	€ 900,00	€ 107.100,00
balcone	2,50	€ 900,00	€ 2.250,00
cantina	19,80	€ 900,00	€ 17.820,00

box-auto	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 136.770,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 136.770,00**
Valore corpo	€ 136.770,00
Valore Pertinenze	€ 13.500,00
Valore complessivo intero	€ 150.270,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 150.270,00

alloggio piano primo via Bilio 3 (AL). Bene futuro [F] con annesso area pertinenziale piantumata ad alto fusto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.995,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
alloggio p.1°	136,00	€ 900,00	€ 122.400,00
n 4 balconi	3,75	€ 900,00	€ 3.375,00
cantina	19,80	€ 900,00	€ 17.820,00
box-auto	14,00	€ 600,00	€ 8.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 151.995,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 151.995,00**
Valore corpo	€ 151.995,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 151.995,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 151.995,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
alloggio piano terra via Bilio 2 (AL)	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area pertinenziale piantumata ad alto fusto	157,30	€ 150.270,00	€ 150.270,00
alloggio piano primo via Bilio 3 (AL)	Bene futuro [F] con annesso area pertinenziale piantumata ad alto fusto	173,55	€ 151.995,00	€ 151.995,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 16%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 48.362,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.064,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 246.838,60**

Beni in **Castellazzo Bormida (AL)**
Località/Frazione
zona strada comunale Costa della Berna

Lotto: 7 - terreni Castellazzo Bormida

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-03-2022

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

Identificativo corpo: terreni Castellazzo Bormida.

agricolo sito in zona strada comunale Costa della Berna

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 13, particella 556, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 870 mq, reddito dominicale: € € 10,78, reddito agrario: € € 7,64
Confini: Le particelle n 558-556 confinano con i mappali 555-560-557 viale Madonnina dei centauri per Castellazzo Bormida.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Castellazzo Bormida, foglio 13, particella 558, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 6, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,05
Confini: mappali 556-560
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: zona agricola normale
Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: tangenziale 300mt

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 136.389,83.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreni Castellazzo Bormida

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.
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: /
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 ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Sui terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono presenti costruzioni/immobili.

7.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G.C.: Variante al P.R.G. art.17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i.
Norme tecniche di attuazione:	TAV.11_Aree destinate all'agricoltura di tipo E1, art. 8-9-10 Fascia di rispetto stradale e fluviale art. 11-12
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:	da 0.01 a 0.05 densità fondiaria per abitazioni rurali per colture diverse
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	h 6,50
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreni Castellazzo Bormida**

I due terreni hanno una conformazione pressochè pianeggiante. Sono situati a confine con la strada comunale denominata viale Madonnina dei centauri di accesso al comune di Castellazzo Bormida. Attualmente i terreni risultano incolti.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **876,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia /
Tessitura prevalente pianeggiante
Sistemazioni agrarie nessuna
Sistemi irrigui presenti /
Colture erbacee /
Colture arboree /
Selvicolture /

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Non sono presenti impianti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Inquadramento territoriale e stato di diritto. Il compendio immobiliare in zona strada comunale viale della Madonnina dei centauri comune di Castellazzo Bormida (AL) oggetto di perizia sono due terreni in zona pianeggiante a ridosso della strada. L'uso del suolo è tradizionalmente agricolo, ma attualmente si presenta incolto. La superficie totale dei due terreni è di mq. 876 I terreni oggetto di perizia sono stati verificati con il sopralluogo effettuato in data 21 giugno 2025.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
agricola	sup lorda di pavimento	876,00	1,00	876,00
		876,00		**876,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La metodologia estimativa più appropriata è quella del "più probabile valore di mercato" da applicarsi agli immobili in oggetto nello stato in cui si trovano, essendo sostanzialmente precluse altre potenzialità nella destinazione d'uso dei beni e degli atti di compravendita recenti, secondo le elaborazioni dell'Osservatorio dei Valori Agricoli.
I Valori attraverso il sistema dei V.A.M. (Valore agricolo medio), sono stati utilizzati come ulteriore fonte ufficiale di riferimento per arrivare ad un valore congruo dei terreni in oggetto.
Si è ritenuto, inoltre,di considerare fondamentali le seguenti caratteristiche sullo stato di fatto ed il posizionamento dell'immobile:
a) al contesto generale della zona di appartenenza, dell'accessibilità viaria, ecc.
b) alla ridotta superficie dei due terreni e delle sue eventuali scarse potenzialità di diverso utilizzo;
Si ritiene pertanto che questi fattori negativi producano un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Felizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

terreni Castellazzo Bormida. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 876,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
agricola	876,00	€ 1,00	€ 876,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	**€ 0,00**
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 876,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 876,00**
Valore corpo	€ 876,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 876,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 876,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
terreni Castellazzo Bormida	agricolo	876,00	€ 876,00	€ 876,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 262,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 613,20**

Beni in **Alessandria (AL)**
Località/Frazione
via dei Preti

Lotto: 8 - terreno via dei Preti (AL)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-03-2022

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

Identificativo corpo: terreno via dei Preti (AL).

agricolo sito in via dei Preti

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Sig. SCACHERI VALENTINO, nato il 08/08/1951 a Felizzano (AL) c.f.: SCCVNT51M08D528L , sezione censuaria Alessandria, foglio 30, particella 603, qualità prato irriguo, classe 1, superficie catastale 730 mq, reddito dominicale: € € 7,73, reddito agrario: € € 6,22
Confini: La particella n 603 confina con i mappali 600-383-549-556.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: zona agricola normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche: ponte Meyer.
Attrazioni storiche: la fortezza della Cittadella.
Principali collegamenti pubblici: tangenziale 800mt

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data

09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 136.389,83.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno via dei Preti (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.
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: /
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 ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Sul terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono presenti costruzioni/immobili.

7.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato

In forza della delibera:	P.R.G.C. 1990: Variante parziale luglio/dicembre 2021 art.17 5°comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i.
Norme tecniche di attuazione:	TAV.3_F 1:5000_Aree per attività agricole, art. 45 NTA Aree di esondazione della piena art. 52 bis
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:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	In tali aree sono inoltre esclusivamente consentite: a, opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote non inferiori a quelle previste dalla tabella A di cui all'articolo 51; interventi di ristrutturazione edilizia con aumento della superficie utile residenziale pari a quella potenzialmente allagabile a seguito di contestuale dismissione di quella esistente, anche mediante sopraelevazione degli edifici in deroga agli indici edilizi ed urbanistici di zona. c, le recinzioni delle proprietà sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m.2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata a giorno, con zoccolatura (minore o uguale a cm.20) provvista di idonei scoli per le acque. 7 Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno via dei Preti (AL)**

Il terreno ha una conformazione rettangolare, pianeggiante ed è recintato sui quattro lati. E' posizionato

come ultimo terreno di una serie di lotti adibiti prevalentemente a coltivazioni orticole/frutteti e depositi attrezzi nelle immediate vicinanze della città e della tangenziale. Si accede da via dei Preti mediante una strada sterrata. Attualmente il terreno risulta incolto con la presenza di un pozzo.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **730,00**
il terreno risulta di forma regolare e rettangolare ed orografia /
Tessitura prevalente pianeggiante
Sistemazioni agrarie nessuna
Sistemi irrigui presenti /
Colture erbacee /
Colture arboree /
Selvicolture /

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Attualmente il terreno risulta incolto con una vegetazione cresciuta in modo disordinato durante gli anni.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Inquadramento territoriale e stato di diritto. Il compendio immobiliare si trova nelle vicinanze della città e della tangenziale in zona sanatorio "Borsalino" e ponte Forlanini. L' oggetto di perizia è rappresentato da un terreno regolare in zona pianeggiante. L'uso del suolo è tradizionalmente agricolo e utilizzato per coltivazioni orticole/frutteto. La superficie totale del terreno è di mq. 730 Il terreno oggetto di perizia è stato verificato con i sopralluoghi effettuati in data 21 giugno 2025 e il 1 luglio 2025.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
agricola	sup lorda di pavimento	730,00	1,00	730,00
		730,00		**730,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La metodologia estimativa più appropriata è quella del "più probabile valore di mercato" da applicarsi agli immobili in oggetto nello stato in cui si trovano, essendo sostanzialmente precluse altre potenzialità nella destinazione d'uso dei beni e degli atti di compravendita recenti, secondo le elaborazioni dell'Osservatorio dei Valori Agricoli.
I Valori attraverso il sistema dei V.A.M. (Valore agricolo medio), sono stati utilizzati come ulteriore fonte ufficiale di riferimento per arrivare ad un valore congruo dei terreni in oggetto.
Si è ritenuto, inoltre,di considerare fondamentali le seguenti caratteristiche sullo stato di fatto ed il posizionamento dell'immobile:
a) al contesto generale della zona di appartenenza, dell'accessibilità viaria, ecc.

b) alla ridotta superficie del terreno;
c) alle prescrizioni del PRGC del comune di Alessandria "Aree di esondazione della piena";
Si ritiene pertanto che questi fattori negativi producano un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Felizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

terreno via dei Preti (AL). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.460,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
agricola	730,00	€ 2,00	€ 1.460,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.460,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 1.460,00**
Valore corpo	€ 1.460,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.460,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.460,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
terreno via dei Preti (AL)	agricolo	730,00	€ 1.460,00	€ 1.460,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 511,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 949,00**

Lotto: 9 - terreno via vecchia dei Bagliani Casalbagliano(AL)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 03-03-2022

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

Identificativo corpo: terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL).

agricolo sito in via dei Preti

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Alessandria, foglio 87, particella 793, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 810 mq, reddito dominicale: € € 8,99, reddito agrario: € € 7,11
Confini: La particella n 793 confina con i mappali 245-792-158-canale Carlo Alberto.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Caratteristiche zona: zona agricola normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche: ponte Meyer.
Attrazioni storiche: la fortezza della Cittadella.
Principali collegamenti pubblici: tangenziale 800mt

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 136.389,83.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data

20/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.
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: /
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 ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Sul terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono presenti costruzioni/immobili.

7.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G.C. 1990: Variante parziale luglio/dicembre 2021 art.17 5°comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i.
Norme tecniche di attuazione:	TAV.3_F 1:5000_Aree per attività agricole, art. 45 NTA Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica art. 51 bis

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:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	1 Si tratta delle aree interessate dalla presenza della fascia di tipo C di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998, per le quali le previsioni e la disciplina prevista dal P.R.G. sono pienamente applicabili, ma dovranno essere oggetto di particolare attenzione nella predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Protezione civile.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)**

Il terreno recintato ha una conformazione trapezoidale e pianeggiante. E' posizionato nelle immediate vicinanze del canale Carlo Alberto e dell'autostrada A26. Si accede da via Vecchia dei Bagliani mediante una strada sterrata.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **810,00**
il terreno risulta di forma regolare e trapeziodale ed orografia /
Tessitura prevalente pianeggiante
Sistemazioni agrarie nessuna
Sistemi irrigui presenti /
Colture erbacee /
Colture arboree /
Selvicolture /

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Non sono presenti impianti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Inquadramento territoriale. Il compendio immobiliare si trova nelle vicinanze della frazione di Casalbagliano in zona via vecchia dei Bagliani, del canale Carlo Alberto e dell'autostrada A26. L' oggetto di perizia è rappresentato da un terreno regolare in zona pianeggiante. L'uso del suolo è tradizionalmente agricolo. La superficie totale del terreno è di mq. 793 Il terreno oggetto di perizia è stato verificato con il sopralluogo effettuato in data 21 giugno 2025.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
agricola	sup reale lorda	810,00	1,00	810,00
		810,00		**810,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La metodologia estimativa più appropriata è quella del "più probabile valore di mercato" da applicarsi agli immobili in oggetto nello stato in cui si trovano, essendo sostanzialmente precluse altre potenzialità nella destinazione d'uso dei beni e degli atti di compravendita recenti, secondo le elaborazioni dell'Osservatorio dei Valori Agricoli.
I Valori attraverso il sistema dei V.A.M. (Valore agricolo medio), sono stati utilizzati come ulteriore fonte ufficiale di riferimento per arrivare ad un valore congruo dei terreni in oggetto.
Si è ritenuto, inoltre,di considerare fondamentali le seguenti caratteristiche sullo stato di fatto ed il posizionamento dell'immobile:
a) al contesto generale della zona di appartenenza, dell'accessibilità viaria, ecc.
b) alla ridotta superficie del terreno;
c) alle prescrizioni del PRGC del comune di Alessandria " Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica art. 51 bis"
Si ritiene pertanto che questi fattori negativi producano un deprezzamento percentuale sul valore complessivo dell'immobile stimato oggetto di pignoramento meglio specificato nel paragrafo riguardante la valorizzazione.

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: Alessandria;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL). agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 810,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
agricola	810,00	€ 1,00	€ 810,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 810,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 810,00**
Valore corpo	€ 810,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 810,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 810,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
terreno via vecchia dei Bagliani (fraz. Casalbagliano) (AL)	agricolo	810,00	€ 810,00	€ 810,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 243,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 567,00**

Allegati

planimetrie catastali;
estratti catastali;
visure catastali;
estratti PRGC AL, Felizzano, Castellazzo B.;
estratti mappe Stimatrix;
documenti mail archivio comunale;
documentazione fotografica.

Data generazione:
22-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mirone