



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



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **288/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2024 ore 10:00



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Lotto Unico**



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



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Carlo Borra n. 6 - Frazione San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

c.f. ; proprietà  
1000/1000, foglio 173, particella 246, subalterno 1, indirizzo Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 20, piano T-1-2, comune A182, categoria A/2, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 16 vani, superficie mq. 498, escluse aree scoperte mq. 426, rendita € euro 1.032,91

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Carlo Borra n. 6 - Frazione San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Libero**

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

**Bene:** Via Carlo Borra n. 6 - Frazione San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Carlo Borra n. 6 - Frazione San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Carlo Borra n. 6 - Frazione San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Carlo Borra n. 6 - Frazione San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Carlo Borra n. 6 - Frazione San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Carlo Borra n. 6 - Frazione San Giuliano Nuovo - Alessandria (AL) - 15122

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Valore complessivo intero:** 246.631,00

Beni in **Alessandria (AL)**  
Località/Frazione **Frazione San Giuliano Nuovo**  
Via Carlo Borra n. 6

**Lotto: 001 - Lotto Unico**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta incompleta nei passaggi di proprietà (mancano n. 2 atti) e nelle variazioni catastali

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione San Giuliano Nuovo, Via Carlo Borra n. 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: .....

..... - Stato Civile:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

proprietà 1000/1000, foglio 173, particella 246, subalterno 1, indirizzo Strada Provinciale 82 Alessandria-Sale n. 20, piano T-1-2, comune A182, categoria A/2, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 16 vani, superficie mq. 498, escluse aree scoperte mq. 426, rendita € euro 1.032,91

**Derivante da:** -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie -

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 20/04/2015 n. AL0074152 in atti dal 20/04/2015 (n. 25230.1/2015) -Variazione toponomastica del 06/11/2006 n.

AL0186721 in atti dal 06/11/2006 (n. 25471.1/2006) -Variazione nel classamento del 22/05/2006 n. AL0090211 in atti dal 22/05/2006 (n. 13163.1/2006) -Variazione consistenza sedime del 14/04/2006 n. AL0066728 in atti dal 14/04/2006 (n. 9460.1/2006) -Variazione toponomastica del 13/10/2003 n. 243922 in atti dal 13/10/2003 (n. 27018.1/2003) -Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 -Impianto meccanografico del 30/06/1987 Continuazione storica su catasto terreni: -Frazionamento del 29/11/2005 n. AL0192614 in atti dal 29/11/2005 (n. 192614.2/2005) con costituzione di ente urbano di mq. 2255 -Variazione d'ufficio del 30/03/1989 in atti dal 14/09/1993 (n. 223.1/1993) con costituzione di ente urbano di mq. 2185 -Impianto meccanografico del 20/06/1984 con costituzione di fabbricato rurale di mq. 410

**Confini:** -a Nord: altra proprietà fg. 173 mappale 246 -ad Est: altre proprietà fg. 173 mappali 277, 281 -a Sud: altre proprietà fg. 173 mappali 247, 267, 274, 276 -ad Ovest: altre proprietà fg. 173 mappali 237, 735, 238

**Conformità catastale:**

Si

Informazioni in merito alla conformità catastale: La particella oggetto di pignoramento risulta di superficie inferiore rispetto alla realtà, ma è stata accatastata correttamente rispetto alla mappa catastale. Si segnala che nel periodo oltre il ventennio, non sono presenti le vulture

dell'atto di compravendita dell'anno 1989 e del decreto di trasferimento dell'anno 1995  
*Note generali: La vendita dovrà comprendere i fabbricati e solo in parte il sedime reale (circa 850 mq. in meno)*

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

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Tortona (AL).

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di San Giuliano Nuovo km. 1, pullman di linea extraurbana km. 1

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di

vante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Alessandria in data 30/09/2019 ai nn. 2815; Iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 13/07/2020 ai nn. 3891/436; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 96.779,46.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Derivante da: Sentenza n. 631 del 12/07/2023 Tribunale di Alessandria-sezione specializzata agraria, Causa Civile n. 3750/2022 di R.G.; A rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Alessandria in data 08/11/2023 ai nn. 5410 iscritto/trascritto ad Alessandria (AL) in data 30/11/2023 ai nn. 8979/6805.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 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:** 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:** A.P.E. n. 2018 200345 0003 - classe energetica G - data invio 11/07/2018 - data scadenza 31/12/2019 - Stato: annullato/invalidato

**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:**

**1 proprietario/i ante ventennio al 30/03/1989.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cerini Claudio, in data 21/06/1977, ai nn. 24166/4867; trascritto ad Alessandria (AL), in data 29/06/1977, ai nn. 3702/2936.

**Titolare/Proprietario:**

proprietà in comunione legale dei beni con  
proprietà in comunione legale dei beni con  
il 30/03/1989 al 19/12/1995. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pilotti Ottavio, in data 30/03/1989, ai nn. 27765/4604; trascritto ad Alessandria (AL), in data 20/04/1989, ai nn. 3150/2090.

**Titolare/Proprietario:**

proprietà 1/1 dal 19/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Alessandria, in data 19/12/1995, ai nn.; trascritto ad Alessandria (AL), in data 17/01/1996, ai nn. 329/252.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Mancanza del Permesso di costruire per quanto riguarda il locale caldaia; presenti delle varianti interne e prospettiche. 2) N. 4 pilastri e serraglio in ferro e rete metallica da demolire (senza richieste di autorizzazione)

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e demolizione

Permesso di costruire in sanatoria: € 2.500,00

Demolizione pilastri e serraglio: € 1.500,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non esistono pratiche edilizie in quanto al momento della costruzione non erano richieste (ante 1967), per cui fa fede la planimetria catastale.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale 07/02/2000, n. 36-29308 (pubblicata sul B.U.R.P. il 16/02/2000 al n. 7) e successiva rettifica con delibera Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul B.U.R.P. il 03/05/2000 al n. 1)
Zona omogenea:	Nuclei residenziali in aree agricole
Norme tecniche di attuazione:	-art. 38 - Nuclei residenziali in aree agricole -art. 51 - Prescrizioni geologiche classe I: pericolosità geomorfologica bassa o nulla
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mc./mq.
Rapporto di copertura:	35% massimo
Altezza massima ammessa:	m. 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Trattasi di vecchio fabbricato costruito nel primo dopoguerra (1950-55 circa e comunque ante 1967), disposto su tre piani fuori terra di circa mq. 140 ciascuno, di cui il terzo mansardato ed uno interrato ad uso cantina, situato all'interno di un bel giardino/parco, compreso basso fabbricato ad uso accessorio

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.737,34**

È posto al piano: T-1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1950-1955

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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: sufficiente

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

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

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Pag. 8

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



35%, Posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali del Piano Terra e del Piano Primo	sup reale lorda	272,40	1,00	272,40
Locale tecnico (locale caldaia esterno al Piano Terra)	sup reale lorda	2,37	0,15	0,36
Locali principali del Piano Primo	sup reale lorda	132,21	1,00	132,21
Mansarda del Piano Secondo	sup reale lorda	130,83	0,75	98,12
Cantina al Piano Interato collegata ai vani principali	sup reale lorda	55,73	0,35	19,51
Locali di sgombero e tettoia non collegati ai vani principali	sup reale lorda	123,54	0,20	24,71
Giardino e/o area di pertinenza di "ville e villini" fino a mq. 25	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Eccedenza oltre i mq. 25 su giardino e/o area di pertinenza di "ville e villini"	sup reale lorda	1.995,26	0,02	39,91
		<b>2.737,34</b>		<b>589,71</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria (AL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (AL);

Ufficio tecnico di Alessandria (AL);

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Alessandria

Comune: Alessandria

Fascia/Zona: Suburbana/Sobborghi Litta Parodi-Mandrogne-San Giuliano

Codice di zona: E5

Destinazione: Residenziale

Tipologia:

Abitazioni civili - valore di mercato: minimo euro/mq. 400,00 - massimo euro/mq. 600,00

Box - valore di mercato: minimo euro/mq. 250,00 - massimo euro/mq. 350,00

Ville e villini - valore di mercato: minimo euro/mq. 700,00 - massimo euro/mq. 1000,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 294.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali del Piano Terra e del Piano Primo	272,40	€ 500,00	€ 136.200,00
Locale tecnico (locale caldaia esterno al Piano Terra)	0,36	€ 500,00	€ 180,00
Locali principali del Piano Primo	132,21	€ 500,00	€ 66.105,00
Mansarda del Piano Secondo	98,12	€ 500,00	€ 49.060,00
Cantina al Piano Inter-rato collegata ai vani principali	19,51	€ 500,00	€ 9.755,00
Locali di sgombero e tettoia non collegati ai vani principali	24,71	€ 500,00	€ 12.355,00
Giardino e/o area di pertinenza di "ville e villini" fino a mq. 25	2,50	€ 500,00	€ 1.250,00
Eccedenza oltre i mq. 25 su giardino e/o area di pertinenza di "ville e villini"	39,91	€ 500,00	€ 19.955,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 294.860,00
Valore corpo			€ 294.860,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 294.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 294.860,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	589,71	€ 294.860,00	€ 294.860,00

**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% )	€ 44.229,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 247.000,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

- 1)Elaborati grafici della situazione attuale
- 2)Documentazione catastale
- 3)Stralcio del Piano regolatore Generale Comunale
- 4)Documentazione della servitù passiva
- 5)Documentazione della servitù attiva
- 6)A.P.E.
- 7)Documentazione fotografica

Data generazione:  
03-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Amadio**

