
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **253/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Esperto alla stima: Arch Katia Farinazzo
Codice fiscale: FRNKTA76M44A182L
Studio in: Via Cordara 21 - 15121 Alessandria
Fax: 3923372161
Email: kfarinazzo@gmail.com
Pec: katia.farinazzo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Cavour 36 - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: A - casa unifamiliare

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS, (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata in OMISSIS, OMISSIS, (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 12, particella 330, subalterno 4, indirizzo via Cavour 36, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 181m² Totale: escluse aree scoperte*: 171 m², rendita € € 402,84

2. Stato di possesso

Bene: via Cavour 36 - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: A - casa unifamiliare

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cavour 36 - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: A - casa unifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cavour 36 - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: A - casa unifamiliare

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Cavour 36 - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: A - casa unifamiliare

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cavour 36 - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: A - casa unifamiliare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cavour 36 - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Corpo: A - casa unifamiliare

Continuità delle trascrizioni: Le successioni avvenute ante-ventennio riportano la sola trascrizione della successione ma non dell'accettazione ereditaria.

8. Prezzo

Bene: via Cavour 36 - Quattordio (AL) - 15028

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

Valore complessivo intero: 121.507,06

Beni in Quattordio (AL)

Località/Frazione

via Cavour 36

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con pertinenza

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

Data di presentazione: 12-11-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - casa unifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cavour 36

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS, (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata in OMISSIS, OMISSIS, (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 12, particella 330, subalterno 4, indirizzo via Cavour 36, piano T-1, comune Quattordio, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 181m² Totale: escluse aree scoperte **: 171 m², rendita € € 402,84

Derivante da: Atto del 23/06/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 100546 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3993.1/2003 RepartoPI di ALESSANDRIA in atti dal 07/07/2003

Confini: Confinante con i mappali 329, 326, 338, 337, 325

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si riscontra una significativa difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e i progetti depositati agli atti. Nello specifico, si evidenziano le seguenti variazioni: Corpo principale: Ridistribuzione degli spazi interni, con la creazione di due camere e un servizio igienico aggiuntivi. Prospetti: Il ballatoio al piano primo risulta esteso lungo l'intero fronte dell'edificio. Altezze: Le quote altimetriche dei locali interni non corrispondono a quanto autorizzato. Accessorio (Locale di sgombero): L'ambiente è attualmente strutturato su due livelli, collegati da una scala interna con relativo vano sottoscala. Consistenza: Il numero di vani indicati nella documentazione è inferiore rispetto alla configurazione reale dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento docfa

Descrizione delle opere da sanare: Si riscontra una mancata corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile, i titoli autorizzativi e le planimetrie catastali depositate. Nello specifico, la distribuzione interna presenta un numero di vani superiore a quanto riportato nella visura del Catasto Fabbricati. Si rende pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della documentazione tramite procedura Docfa, al fine di regolarizzare la consistenza, le superfici e la rappresentazione grafica.

diritti catastali: € 140,00

presentazione docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 940,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Risulta necessario adeguare la consistenza e l'aumento delle superfici esistenti reali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Via Cavour è una strada prevalentemente residenziale, posta all'interno del centro storico di Quattordio, caratterizzata da case d'epoca che mantengono l'impianto viario originario del paese. Essendo in posizione centrale, da via Cavour si possono raggiungere a piedi diversi servizi: il municipio, banche e piccole botteghe locali oltre a punti di interesse storico e ambientale. Sebbene via Cavour sia residenziale la zona è vicina ad uno dei più importanti distretti industriali sulla produzione di vernici (come la PPG e la Sherwin-Williams).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Quattordio, nonostante le sue ridotte dimensioni demografiche, rappresenta uno dei poli industriali tecnologicamente più avanzati della provincia di Alessandria, in particolare nei settori della chimica fine, nelle vernici, della produzione di materiali speciali: PPG Industries Italia, Kansai Helios Italy, Elantas Europe, Essex Solutions Italy.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna ed elementare (350 m), farmacia (550 m), uffici postali (300 m)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Felizzano, Masio, Castello di Annone, Alessandria, Asti.

Attrazioni paesaggistiche: Il Parco del Castello di Quattordio (Palazzo Olivazzi), Il "Paesaggio Urbano" dei Murales (Quattordio Urban Art), colline del Monferrato (patrimonio UNESCO), Riserva Naturale della Val Sarmassa.

Attrazioni storiche: Palazzo Olivazzi, Castello di Lajone, Chiesa Parrocchiale di San Pietro, Il "Primo Graffito d'Italia" (Piazzetta Pettazzi).

Principali collegamenti pubblici: autolinee 71 e 85 450 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto di concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/05/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 224000; Importo capitale: € 112000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 11/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/10/2025 ai nn. OMISSIS; Nota di trascrizione depositata il 04-11-2025; Istanza di vendita depositata il 27-10-2025.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - casa unifamiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non è inserito in un complesso condominiale.

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: Non sono state riscontrate.

Millesimi di proprietà: Non sono presenti millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono presenti vincoli o dotazioni condominiali

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 sono state riscontrati

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/03/2002** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, il bene è pervenuto ai medesimi a seguito di successione ma risulta trascritta la sola denuncia di successione e non la accettazione di eredità. .

Note: OMISSIS è divenuta proprietaria in forza di successione del de cuius OMISSIS (trascritta la sola denuncia di successione) in data OMISSIS. La sig.ra OMISSIS è divenuta proprietaria in forza di successione del de cuius OMISSIS (trascritta la sola denuncia di successione) in data OMISSIS. Il OMISSIS e la OMISSIS sono divenute proprietarie in forza di successione del de cuius OMISSIS (trascritta la sola denuncia di successione) in data OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/06/2003** . 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 23/06/2003 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.

Note: L'immobile è stato acquistato da "OMISSIS." deriva da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. OMISSIS)

Continuità delle trascrizioni: Le successioni avvenute ante-ventennio riportano la sola trascrizione della successione ma non dell'accettazione ereditaria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con recupero di volumi rustici in fabbricato esistente.

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 23/05/2002 al n. di prot. 10

Numero pratica: 30/03

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla C.e. 10/2002

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 10/08/2003 al n. di prot. 3445

Numero pratica: 28-01-2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 06/12/2007 al n. di prot. 5006

Rilascio in data 28/01/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 20-02-2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: certificato di collaudo cemento armato

Per lavori: ristrutturazione edilizia con recupero di volumi rustici in fabbricato esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/02/2004 al n. di prot.

NOTE: Certificato di Collaudo a firma OMISSIS in riferimento della denuncia c.a. n° 6 del 2 ottobre 2002.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla C.E. 10-2002 e alla successiva variante DIA 31-2003, sono emerse alcune difformità planimetriche, sia interne che esterne, distribuite sui diversi livelli dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Piano Interrato: Si riscontra la realizzazione di un camino in muratura

e di un setto divisorio nel sottoscala. Le pedate della scala di collegamento presentano lievi discrepanze rispetto ai grafici di progetto. Piano Terra: Sono stati realizzati muretti ed elementi in muratura per l'integrazione di arredi fissi (scaffalature, armadiature e camini) sia nel locale cucina che nel soggiorno. Nella planimetria allegata alla DIA 31/2003 non risulta riportato il gradino nella zona cucina. Tuttavia, tale dislivello era già presente nel rilievo dello stato iniziale allegato alla C.E. 10/2002, così come l'altezza utile interna della camera, pari a 250 cm, configurandosi come preesistenza. Piano Primo: Camera matrimoniale: Si rileva una differente conformazione geometrica di una parete lato obliquo, adiacente alla porta finestra. Ballatoio: È stato ricavato un locale tecnico dedicato all'alloggiamento della caldaia. Sottotetto: Le finestrature delle camere e le relative dimensioni non risultano riportate nelle planimetrie di progetto, tuttavia sono presenti nei prospetti. Nel bagno è presente un lucernario tipo Velux non indicato in progetto. La lunghezza e l'altezza minima del bagno non sono conformi al progetto; si rende necessaria la realizzazione di una controparete per ripristinare le quote di progetto ai fini dell'agibilità. Le dimensioni della Velux non garantiscono i rapporti aeroilluminanti minimi; è pertanto necessario integrare con l'inserimento di un sistema di estrazione forzata. Locale di Sgombero Esterno: All'interno del ripostiglio sottoscala al piano terra è stata accertata l'installazione impropria di apparecchi sanitari. Per il ripristino delle condizioni di conformità igienico-sanitaria, tali elementi dovranno essere rimossi.

sanzione e diritti segreteria: € 1.087,00

Redazione pratica comunale comprensiva di oneri di legge: € 2.800,00

Oneri Totali: € 3.887,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione C.C. n. 39 del 4.8.1993
Norme tecniche di attuazione:	COMUNE DI QUATTORDIO Provincia di Alessandria - PIANO REGOLATORE GENERALE '92 - adottato con Deliberazione C.C. n. 39 del 4.8.1993 AP- PROVATO CON DELIBERAZIONE - G.R. n. 75-35019 del 23.5.1994
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Da Norme Tecniche di Attuazione il lotto è inserito all'interno dell'addensamento storico rilevante e identificato nell'area di insediamenti residenziali del concentrico esistenti di carattere storico - ambientale-documentario. In allegato estratto delle Nta.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Il lotto in oggetto comprende una casa unifamiliare ad un solo affaccio, articolata su quattro livelli (di cui uno interrato), e un fabbricato accessorio antistante su due livelli, adibito a locale di sgombero. Entrambi insistono sulla porzione di un'area cortiliva identificata al Foglio 12, Mappale 330 del OMISSIS. L'accesso pedonale e carraio da via Cavour avviene tramite il mappale 337, gravato da diritto di passaggio in quanto di proprietà terza. Gli edifici sono stati interamente ristrutturati tra il 2002 e il 2003, come attestato dalla documentazione depositata presso gli archivi comunali. L'abitazione principale deriva dal frazionamento di un originario fabbricato rurale (già Mappale 330, sub. 1), da cui sono state ricavate due unità distinte. Si precisa che sul mappale 330 insistono attualmente ulteriori subalterni appartenenti ad altra proprietà, originati dalla medesima operazione di divisione e ristrutturazione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **263,15**

E' posto al piano: interrato - terra - primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato rurale presumibilmente costruito antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 270 riferito al fabbricato principale

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Entrambe le unità immobiliari si presentano in buono stato conservativo, con finiture interne ed esterne integre. Si riscontra tuttavia la necessità di interventi di manutenzione ordinaria sui serramenti esterni. È inoltre opportuno valutare la sostituzione dell'attuale caldaia, in quanto risalente all'epoca della ristrutturazione e di tipologia non a condensazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: pietra condizioni: ristrutturato
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: ristrutturato
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane mate- riale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: i serramenti sono riferiti al corpo principale res- idenziale. Gli elementi sono muniti di vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: porte del corpo residenziale principale
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio condizioni: sufficienti Note: Da indagine visiva eseguita all'interno dell'abitazione non sono vis- ibili infiltrazioni provenienti dalla copertura. Non è stato possibile verifi- care e quindi accertare la stratigrafia del solaio di copertura. Secondo quanto riportato all'interno della relazione tecnica allegata alla C.e. 10- 2002, a firma OMISSIS, la copertura è stata totalmente rifatta, con- servando la tipologia di manto in coppi vecchi, mentre la struttura portante in legno con tavolato interno sarebbe dotata di isolamento.
Pareti esterne	rivestimento: intonaco al civile condizioni: buone Riferito limitatamente a: Non è stato possibile verificare la stratigrafia delle murature perimetrali dell'abitazione. Da quanto
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: Finitura della pavimentazione del cortile es- terno.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gress condizioni: buone Riferito limitatamente a: Tutti i piani dell'unità residenziale principale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni della residenza
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e metallo accessori: blindato condizioni: buone Riferito limitatamente a: portoncino d'ingresso all'abitazione
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni della residenza
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala della residenza principale

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: L'impianto elettrico è stato realizzato tra il 2002 e il 2003. Poichè l'impianto ha più di 20 anni s

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**

condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare**

Note: Nella planimetria generale della Concessione Edilizia 10-2002 sono riportate le linee di smaltimento. Nella tavola di progetto si evince che le linee di smaltimento dell'unità identificata al Cf al foglio 12 mappale 330 sub 8, attraversano l'unità in oggetto prima del collegamento alla pubblica fognatura.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: impianto relativo al corpo principale. L'impianto è stato ristrutturato nel 2002.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare**

Riferito limitatamente a: l'adduzione dell'acqua è presente sia nel corpo principale che nel locale di sgombero antistante. Im

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	All'interno del certificato di agibilità emesso dal OMISSIS il 28-01-2008 è presente la Dichiarazione di Conformità dell'impianto a Regola D'arte emesso dalla Ditta OMISSIS in data 04-12-2007. Poichè l'impianto ha più di vent' anni risulta necessario un nuovo collaudo.

Riscaldamento:

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

Tipologia di impianto	caldaia a metano
Stato impianto	da eseguire manutenzione
Potenza nominale	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	All'interno del certificato di agibilità emesso dal OMISSIS il 28-01-2008 è presente la Dichiarazione di Conformità dell'impianto a Regola D'arte emesso dalla OMISSIS. Poichè tutti gli impianti hanno più di vent' anni risulta necessario un nuovo collaudo e nuove dichiarazioni di conformità. La caldaia non è a condensazione e non è stato possibile recuperare il libretto d'impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In assenza della documentazione di conformità, è indispensabile eseguire un collaudo tecnico per attestare l'idoneità dell'opera/impianto.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state rilevate dalle planimetrie di progetto afferenti agli atti edilizi comunali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	sup reale lorda	48,50	1,00	48,50
piano primo	sup reale lorda	48,50	1,00	48,50
piano secondo	sup reale lorda	46,80	1,00	46,80
piano interrato	sup reale lorda	48,75	0,50	24,38
piano terra locale di sgombero	sup reale lorda	31,80	0,50	15,90
piano primo locale di sgombero	sup reale lorda	31,80	0,50	15,90
ballatoio	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75
		263,15		201,73

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: quattordio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 710

Pertinenze

A - casa unifamiliare

1. area cortiliva aperta

Posto al piano terra

Composto da corte esclusiva

Sviluppa una superficie complessiva di 92 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 6500

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

A seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche dei beni pignorati, della destinazione urbanistica della relativa zona, delle caratteristiche, della qualità delle rifiniture e dello stato di manutenzione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, procedo ad una stima sintetica per comparazione, facendo riferimento ai prezzi realizzabili in zona per beni analoghi. Per l'unità residenziale si è fatto riferimento alla superficie lorda commerciale adottando coefficienti di omogeneizzazione per le condizioni d'uso.

Al fine di determinare il valore di riferimento sono state acquisite informazioni tramite la stam-

pa specializzata e le agenzie immobiliari locali. Ciò ha permesso di definire una scala di prezzi per immobili analoghi per ubicazione e destinazione d'uso. La valutazione tiene conto dei rilievi effettuati in sito e della finalità della stima: il prezzo a base d'asta è pertanto inteso a corpo e non a misura.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Quattordio;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La media residenziale, per beni simili, è valutata attorno a € 700,00 ;

Altre fonti di informazione: Atti notarili ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A - casa unifamiliare. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area cortiliva aperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.128,30.

La valutazione dell'immobile è stata condotta attraverso un'analisi comparativa con beni similari analizzando compravendite e annunci recenti di unità immobiliari analoghe per tipologia, consistenza e ubicazione. La valutazione ha ponderato i fattori intrinseci ed estrinseci del cespite, con particolare riferimento allo stato conservativo, all'orientamento e alla qualità del contesto urbano di riferimento. La recente ristrutturazione edilizia, la buona qualità dei materiali e delle finiture adottate, l'autonomia dell'unità immobiliare per cui è possibile assimilare il bene ad abitazioni in stabili di prima fascia e a porzioni di villini, sono criteri di valutazione che determinano un valore di mercato congruo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra	48,50	€ 710,00	€ 34.435,00
piano primo	48,50	€ 710,00	€ 34.435,00
piano secondo	46,80	€ 710,00	€ 33.228,00
piano interrato	24,38	€ 710,00	€ 17.309,80
piano terra locale di sgombero	15,90	€ 710,00	€ 11.289,00
piano primo locale di sgombero	15,90	€ 710,00	€ 11.289,00
ballatoio	1,75	€ 710,00	€ 1.242,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.228,30
lavori per adeguamenti igienico-sanitari detrazione di € 1100.00			€ -1.100,00
Valore Finale			€ 142.128,30
Valore corpo			€ 142.128,30
Valore Pertinenze			€ 6.500,00
Valore complessivo intero			€ 148.628,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.628,30

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - casa unifamiliare	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area cortiliva aperta	201,73	€ 148.628,30	€ 148.628,30

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%) € 22.294,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.827,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto oggetto di perizia di stima non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 121.507,06

Data generazione:
10-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch Katia Farinazzo

