Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO NUOVA ALESSANDRIA**

contro:

N° Gen. Rep. **219/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso
Codice fiscale: CRSLSN82A13A182J
Studio in: Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-778518
Email: ing.alessandro.caruso@gmail.com
Pec: alessandro.caruso@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Paolo Sacco, 38 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
intestatari:

- nata a ALESSANDRIA (AL) il , CF. Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 121, particella 967, subalterno 2, indirizzo VIA PAOLO SACCO 38, interno 2, piano T-1PS, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 VANI, superficie Totale: 106 mq, Totale escluse aree scoperte: 102 mq, rendita Euro 704,96

Corpo: Box auto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

- nata a ALESSANDRIA (AL) il , CF. Proprietà 1/1

Catasto Fabbricati:

- foglio 121, particella 967, subalterno 34, indirizzo VIA PAOLO SACCO 38-40, interno 6, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, superficie Totale: 16 mq, rendita Euro 68,17

2. Stato di possesso

Bene: Via Paolo Sacco, 38 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione
Libero

Corpo: Box auto
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Paolo Sacco, 38 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Paolo Sacco, 38 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione
Creditori Iscritti: , CONDOMINIO NUOVA ALESSANDRIA

Corpo: Box auto
Creditori Iscritti: , CONDOMINIO NUOVA ALESSANDRIA

5. Comproprietari

Beni: Via Paolo Sacco, 38 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione

Comproprietari: Nessuno
Corpo: Box auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Paolo Sacco, 38 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione
Misure Penali: NO

Corpo: Box auto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Paolo Sacco, 38 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto

Corpo: Alloggio di civile abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box auto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Paolo Sacco, 38 - Alessandria (AL) - 15121

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto
Valore complessivo intero: 66.000,00

Beni in **Alessandria (AL)**
Via Paolo Sacco, 38

Lotto: 001 - Alloggio di civile abitazione con cantina e box auto

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Paolo Sacco 38
Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano Rialzato (1° F.T.) con cantina di pertinenza sita al piano interrato in edificio condominiale elevato a sette piani f.t., oltre a piano interrato, di costruzione risalente indicativamente agli anni dal 1970 al 1975.

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
- nata a ALESSANDRIA (AL) il , CF. Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:
- foglio 121, particella 967, subalterno 2, indirizzo VIA PAOLO SACCO 38, interno 2, piano T-1PS, comune ALESSANDRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 VANI, superficie Totale: 106 mq, Totale escluse aree scoperte: 102 mq, rendita Euro 704,96

Derivante da:
Alla sig.ra la spettante quota dell'U.I.U. è derivata da:
Atto giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 18/06/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 924 – SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI Voltura n. 5447.1/2026 - Pratica n. AL0064847 in atti dal 07/07/2026

Millesimi di proprietà di parti comuni: 34,78 (abitazione + box auto)
Confini:
L'unità immobiliare sita al piano rialzato (1° f.t.) partendo da Nord e procedendo in senso orario confina:
- con il vuoto su corte;
- con altra u.i.u. facente parte di altro corpo scala;
- con il vuoto su corte;
- con il vano scala condominiale.

La cantina, sita al piano primo interrato partendo da Nord e procedendo in senso orario confina:
- con il corridoio condominiale;
- con altra u.i.u.;
- con il terrapieno;

- con altra u.i.u.

Il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2003 Pratica n. 244797 in atti dal 13/10/2003 (n. 27893.1/2003);
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 12/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Paolo Sacco 38

Note: Trattasi di unità immobiliare sita al piano primo interrato (1° E.T.) di costruzione risalente indicativamente agli anni dal 1970 al 1975, con accesso mediante rampa carraia esterna.

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

- nata a ALESSANDRIA (AL) il , CF.
  Proprietà 1/1

Catasto Fabbricati:

- foglio 121, particella 967, subalterno 34, indirizzo VIA PAOLO SACCO 38-40, interno 6, piano T, comune ALESSANDRIA, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, superficie Totale: 16 mq, rendita Euro 68,17

Derivante da:

Alla sig.ra la spettante quota dell'U.I.U. è derivata da: Atto giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 18/06/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 924 – SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI Voltura n. 5447.1/2026 - Pratica n. AL0064847 in atti dal 07/07/2026

Millesimi di proprietà di parti comuni: 34,78 (abitazione + box auto)
Confini:

L'unità immobiliare sita al piano interrato partendo da Nord e procedendo in senso orario confina:

- con l'area di manovra esterna;
- con il locale comune;
- con altra u.i.u. (zona cantine);
- con altra u.i.u.

Il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note: Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2003 Pratica n. 244829 in atti dal 13/10/2003 (n. 27925.1/2003);
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 12/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione e il relativo vano di pertinenza sono ubicati nella zona Sud della Città di Alessandria, nel quartiere denominato "Cristo". La zona è prevalentemente a destinazione residenziale, di cui complessi residenziali multipiano. L'ubicazione è sicuramente positiva per la completa urbanizzazione primaria e per il buon livello del contesto edilizio/urbanistico, l'assenza di fonti inquinanti. Via Paolo Sacco è una strada secondaria, collegata alle vie principali di cui Via Maria Bensi e la strada Casalcermelli che collega direttamente il quartiere Cristo con la tangenziale di Alessandria e con il casello autostradale di Alessandria Sud. Il centro città è facilmente raggiungibile mediante il cavalcavia di Via Mario Maggioli.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Acqui Terme, Novi Ligure, Tortona, Casale Monferrato.
Attrazioni paesaggistiche: Colline Acquesi, Colline del Monferrato.
Attrazioni storiche: Cittadella di Alessandria, Complesso Monumentale di Santa Croce.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Paolo Sacco 38
Occupato dalla Debitrice

Identificativo corpo: Box auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Paolo Sacco 38
Occupato dalla Debitrice

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Certificato di denunciata successione
a favore ,
contro ;
Derivante da: ATTO PER CAUSA DI MORTE;

A rogito di ALESSANDRIA in data 22/01/2016 ai nn. 86/9990
iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 07/04/2014 ai nn. 1453/1996;

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Accettazione tacita eredità
a favore
contro ;
Derivante da: ATTO PER CAUSA DI MORTE;
A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 07/07/2023 ai nn. 266
iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 20/07/2023 ai nn. 5643/4292;
A SEGUITO DI PROCEDIMENTO EX ART. 702-BIS PROMOSSO DAL CONDOMINIO NUOVA ALESSANDRIA (C. F. 96012760060) IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA IN DATA 7/7/2023 HA EMESSO ORDINANZA (EX ART. 702-TER C.P.C.) PRONUNCIANDO QUANTO SEGUE: "- ACCERTA LA QUALITA' DI UNICO EREDE, AI SENSI DELL'ART. 485 C.C., DEL DE CUIUS , NATA A PONTI (AL) IL , C.F. , DECEDUTA IN DATA 13/05/2020 IN CAPO ALLA FIGLIA , NATA IL AD ALESSANDRIA, C.F. .- VISTI GLI ARTT.2648 C.C. E 702 TER CO. 6 C.P.C. ORDINA LA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ALESSANDRIA".

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Atto esecutivo o cautelare
a favore di CONDOMINIO NUOVA ALESSANDRIA
contro ;
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 05/09/2023 ai nn. 4056
iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 12/09/2023 ai nn. 6812/5191.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Accettazione tacita eredità
a favore
contro ;
Derivante da: ATTO PER CAUSA DI MORTE;
A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 18/06/2025 ai nn. 373
iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 01/07/2025 ai nn. 3855/5044;

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

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

Identificativo corpo: Alloggio di civile abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alessandria (AL), Via Paolo Sacco 38

Identificativo corpo: Box auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alessandria (AL), Via Paolo Sacco 38

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.207,27 Euro
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: 22.472,39 Euro. Si precisa la somma di 22.472,39 Euro, è riferita al totale dell'importo insoluto fino all'esercizio 2023/2024
Millesimi di proprietà: 34,78 (abitazione + box auto)
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 precedente:

- nato a il , CF. , Proprietà fino al 06/03/2015

  proprietario ante ventennio al **06/03/2015**

  In forza di atto di assegnazione - a rogito di VITTORIO MORANDI, in data 31/05/1977, ai nn. 5536/1609; registrato a ALESSANDRIA, in data 20/06/1977, ai nn. 2769; trascritto a ALESSANDRIA, in data 30/06/1977, ai nn. 3715/2974.

Titolare/Proprietario precedente:

- nata a il , CF. , Proprietà 1/6 fino al 20/12/2017
- nata a il , cf. , Proprietà 1/6 fino al 20/12/2017
- nata a il , CF. , Proprietà 4/6 fino al 20/12/2017

  Proprietari dal 06/03/2015 al 20/12/2017

  In forza di Denunzia (nei passaggi per causa di morte); registrato a ALESSANDRIA, in data 22/01/2016, ai nn. 86/9990; trascritto a ALESSANDRIA, in data 07/04/2016, ai nn. 1996/1453.

Note: Si precisa che non risulta presente l'accettazione dell'eredità della sig.ra e . Mentre per la sig.ra , successivamente con atto trascritto, risulta rinunciataria dell'eredità compreso il figlio.

Titolare/Proprietario precedente:

- nata a ALESSANDRIA (AL) il , cf. , Proprietà 1/4
- nata a il , CF. , Proprietà 3/4 **Proprietarie dal 20/12/2017 al 18/06/2025**

  In forza di Atti - a rogito di CALCAGNILE DANIELE, in data 20/12/2017, ai nn. 2412/1798; trascritto a , in data 12/01/2018, ai nn. 315/212.

Note: Atto di rinuncia a quota di comproprietà da parte della sig.ra e figlio, pervenuta per effetto della successione di morte, con conseguente accrescimento delle quote indivise di spettanza delle sig.re e .

Si precisa che non risulta accettata l'eredità da parte delle sig.re e

Titolare/Proprietario attuale:

- nata a il , cf. , Proprietà 1/1
  In forza di Atto giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 18/06/2025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 924 – SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI Voltura n. 5447.1/2026 - Pratica n. AL0064847 in atti dal 07/07/2026

Note: **A SEGUITO DI PROCEDIMENTO EX ART. 702-BIS PROMOSSO DAL CONDOMINIO NUOVA ALESSANDRIA (C. F. 96012760060) IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA IN DATA 7/7/2023 HA EMESSO ORDINANZA (EX ART. 702-TER C.P.C.) PRONUNCIANDO QUANTO SEGUE: "- ACCERTA LA QUALITA' DI UNICO EREDE, AI SENSI DELL'ART. 485 C.C., DEL DE CUIUS , NATA A IL , C.F. , DECEDUTA IN DATA 13/05/2020 IN CAPO ALLA FIGLIA , NATA IL AD ALESSANDRIA, C.F. .- VISTI GLI ARTT.2648 C.C. E 702 TERCO. 6 C.P.C. ORDINA LA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO ALLA CONSERVATORIA DE I REGISTRI IMMOBILIARI DI ALESSANDRIA".**

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione
Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Paolo Sacco 38**
Numero pratica: C.E. 185/1972 e successive varianti.
Intestazione: SOOC. COOPERATIVA EDILIZIA NUOVA ALESSANDRIA
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE CASA SOCIALE
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Paolo Sacco 38**
Numero pratica: DIA 103649
Intestazione: CONDOMINIO NUOVA ALESSANDRIA
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: MESSA A NORMA IMPIANTI ASCENSORE
Presentazione in data 01/10/2010 al n. di prot. 103649
Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Paolo Sacco 38**
Numero pratica: C.E. 185/1972 e successive varianti.
Intestazione: SOOC. COOPERATIVA EDILIZIA NUOVA ALESSANDRIA
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE CASA SOCIALE
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Alessandria (AL) CAP: 15121, Via Paolo Sacco 38**
Numero pratica: DIA 103649
Intestazione: CONDOMINIO NUOVA ALESSANDRIA
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: MESSA A NORMA IMPIANTI ASCENSORE
Presentazione in data 01/10/2010 al n. di prot. 103649
Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con modifiche "ex ufficio" con deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000, n. 36-29308 (pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione piemonte n. 7, 16 febbraio 2000) e s.m.i.
Zona omogenea:	Area residenziale di II Classe. Articolo n. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
Norme tecniche di attuazione:	Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenza; b) servizi sociali e culturali o di interesse generale; c) attrezzature di interesse comune; d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250; e) attrezzature a carattere religioso; f) ristoranti, bar, locali di divertimento; g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel); h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato; i) attrezzature

	per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private; j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione; k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria; l) case-albergo, pensioni, alberghi; m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze. La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo. La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale. In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona. In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria If, 3,00 mc./mq. - altezza massima degli edifici ml 25,00 - rapporto di copertura non superiore al 45% In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative. La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti. Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede. Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64. Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati. Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico

	Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.
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:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	25,00 ml
Altro:	Trattandosi di unità immobiliare inserita all'interno di un fabbricato condominiale non si ritiene di dover considerare valida qualunque residuo di cubatura.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio di civile abitazione
Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale di edificazione tra gli anni 1970 e 1975.
Il fabbricato condominiale fa parte di un complesso di n. 3 edifici condominiali edificati con le medesime caratteristiche costruttive e nello stesso periodo. Dei tre fabbricati quello che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima è il secondo.
L'edificio condominiale, rispetto la Via Paolo Sacco, è elevato a 7 piani f.t. adibiti completamene a residenziale e 1 piano e.t. è adibito a box auto e cantine.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova nel primo corpo scale al civico 38, al piano rialzato.
L'appartamento, esposto a due arie, è di superficie commerciale complessiva pari a mq. 100,00 circa oltre a n. 2 balconi di superficie complessivi pari a mq. 11,50 circa e cantina al piano interrato di superficie pari a mq. 6,50 circa.
L'unità comprende: ingresso, cucina, tinello, soggiorno, corridoio, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto. Fanno parte dell'unità anche due balconi, uno per ogni aria dell'appartamento.
Fa parte dell'unità immobiliare anche un vano cantina posto al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale, di superficie commerciale pari a mq. 6,50, con pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura al rustico, non intonacate, punto luce ad interruzione e portoncino di ingresso in metallo con lucchetto a protezione della stessa cantina.

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

Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**
E' posto al piano: Terra (Rialzato)
L'edificio è stato costruito nel: 1972
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38 di Via Paolo Sacco, Interno 2;
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97 mt
L'intero fabbricato è composto da n. Otto piani complessivi
di cui fuori terra n. Sette e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si presenta in normale stato di manutenzione. Sarà opportuno provvedere ad una manutenzione ordinaria interna.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da normalizzare**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da normalizzare**
Pavim. Interna	materiale: **marmette di cemento** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da normalizzare**
Rivestimento	ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **da ristrutturare** Note: Risultano staccate alcune piastrelle. Sarà necessario prevedere delle opere di manutenzione ordinaria

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori a piastra in pannelli d'acciaio**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Riscaldamento centralizzato

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisori interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie dei balconi è conteggiata in ragione di 1/4;
- la superficie della cantina è conteggiata in ragione di 1/4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Balconi	sup lorda di pavimento	11,50	0,25	2,88
Cantina	sup lorda di pavimento	6,50	0,25	1,63
		118,00		**104,50**

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: 1-2024
Zona: ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 550
Valore di mercato max (€/mq): 880

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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale di edificazione tra gli anni 1970 e 1975.
Il fabbricato condominiale fa parte di un complesso di n. 3 edifici condominiali edificati con le medesime caratteristiche costruttive e nello stesso periodo. Dei tre fabbricati quello che contiene l'unità immobiliare oggetto di stima è il secondo.
L'edificio condominiale, rispetto la Via Paolo Sacco, è elevato a 7 piani f.t. adibiti completamene a residenziale e 1 piano e.t. è adibito a box auto e cantine.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova a piano interrato. Il fabbricato è munito di ascensore che tuttavia non giunge al pianerottolo di accesso all'abitazione, ma si ferma al mezzanino soprastante al piano interrato.
Il box auto è di superficie commerciale pari a mq. 15,00 circa.

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

Superficie complessiva di circa mq **15,00**
E' posto al piano: Interrato
L'edificio è stato costruito nel: 1972
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38-40 di Via Paolo Sacco, Interno 6;
L'intero fabbricato è composto da n. Otto piani complessivi
di cui fuori terra n. Sette e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si presenta in normale stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** apertura: **manuale**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è risultato a norma per quanto possibile constatare visivamente. Si raccomanda tuttavia una verifica da parte di personale qualificato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisori interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		**15,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2024
Zona: ZONA DI ESPANSIONE QUARTIERE CRISTO
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Box
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 590
Valore di mercato max (€/mq): 880

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Alessandria;
Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio di civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	100,00	€ 650,00	€ 65.000,00
Balconi	2,88	€ 650,00	€ 1.872,00
Cantina	1,63	€ 650,00	€ 1.059,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			**€ 67.931,50**
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			**€ 65.000,00**
Valore corpo (€67.931,50 + € 65.000,00)/2 =			**€ 66.465,75**
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.465,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.465,75

Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Box auto	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			**€ 10.500,00**
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			**€ 12.000,00**
Valore corpo (€ 10.500,00 + € 10.000,00)/2=			**€ 11.250,00**
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.250,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Alloggio di civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	104,50	€ 66.465,75	€ 66.465,75
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 11.250,00	€ 11.250,00
SOMMANO		119,50	€ 77.715,75	€ 77.715,75

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. (€ 11.657,36

min.15%)

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:	**€ 66.058,39**
Arrotondamento (-)	**€ 58,39**
Totale	**€ 66.000,00**
(A corpo e non a misura)	**S.e.& o.**

Diconsi Euro Sessantaseimila/00

Data generazione:
18-08-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso