Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis - omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **264/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di tipo civile

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**
Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U
Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme
Email: silvio.prato@alice.it
Pec: silvio.prato@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandria n°38 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà per 1/1, foglio 9, particella 25, subalterno 11, indirizzo Via Alessandria, piano 3, comune Strevi, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 116 mq., rendita € 482,89

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandria n°38 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandria n°38 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandria n°38 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Alessandria n°38 - Strevi (AL) - 15019
Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandria n°38 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandria n°38 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Nel ventennio: SI

Oltre il ventennio: L'esecutata omissis ha acquistato l'immobile in data 12/09/2005 dalla omissis, alla quale era pervenuto per successione testata di omissis deceduta l'8/10/1992 (Den.Succ.in Genova n°45 Vol.5859); di detta successione potrebbe non essere stata trascritta l'accettazione di eredità.

8. Prezzo

Bene: Via Alessandria n°38 - Strevi (AL) - 15019

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile
Valore complessivo intero: Euro 18.040,00

Beni in **Strevi (AL)**
Località/Frazione
Via Alessandria n°38

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 05-12-2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandria n°38

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà per 1/1, foglio 9, particella 25, subalterno 11, indirizzo Via Alessandria, piano 3, comune Strevi, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 116 mq., rendita € 482,89

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
L'unità immobiliare oggetto di procedura è quella perimetrata in colore rosso nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione.
Rispetto alla rappresentazione riportata nella suddetta planimetria catastale si sono riscontrate lievi discordanze interne (zona corridoio e camera "5").
Non si è potuto ispezionare la camera "1", il terrazzo prospettante verso la Via Alessandria e la scala adiacente alla camera "1", perchè detta camera è completamente ingombrata da masserizie e spazzatura.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:
Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si sono riscontrate lievi discordanze interne (zona corridoio e camera "5").
Non si è potuto ispezionare la camera "1", il terrazzo prospettante verso la Via Alessandria e la scala adiacente alla camera "1", perchè detta camera è completamente ingombrata da masserizie e spazzatura.

Variazione catastale DOCFA: Euro 800,00

Oneri Totali: **Euro 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di U.N.E.P. c/o Corte d'Appello di Torino in data 01/02/2025 Rep. n. 1930 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 16/04/2025 ai nn. 1634/1367.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di omissis contro omissis; A rogito di UNEP c/o Corte D'Appello di Torino in data 28/10/2025 Rep. n. 24946 trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 27/11/2025 ai nn. 5305/4416.

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 alla data della perizia:
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 proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme, in data 12/09/2005, Rep.n. 75203/17368; registrato a Acqui Terme, in data 19/09/2005, al n. 1991 Serie I T; trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 20/09/2005, ai nn. 5056/3231.
Note:
In atto si precisa che:
- l'appartamento al piano primo è collegato all'appartamento del terzo piano con scala di servizio e con pianerottolo intermedio al secondo piano senza che l'appartamento al secondo piano, di proprietà di terzi, goda di alcuna servitù di passo su detta scala
- i terrazzi pertinenziali al mappale 25 sub.8 del primo piano e del mappale 25 sub.11 del terzo piano non sono gravati da servitù di passo a favore di chicchesia

In sede di sopralluogo non si è potuto accedere alla camera "1" (completamente occupata da masserizie ed immondizia) e quindi neppure al terrazzo che prospetta sulla Via Alessandria ed a cui si accede alla "scala di servizio" che collegava l'unità immobiliare oggetto di procedura all'unità immobiliare al piano primo (mappale 25 subalterno 8, già dell'esecutata ed ora di "omissis"); tale collegamento (se ancora esistente) andrebbe chiuso.

Continuità delle trascrizioni:

Nel ventennio: Si

Oltre il ventennio: L'esecutata omissis ha acquistato l'immobile in data 12/09/2005 dalla omissis, alla quale era pervenuto per successione testata di omissis deceduta l'8/10/1992 (Den.Succ.in Genova n°45 Vol.5859); di detta successione potrebbe non essere stata trascritta l'accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Immobile Ante 1967

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si sono riscontrate lievi discordanze interne (zona corridoio e camera "5").
Non si è potuto ispezionare la camera "1", il terrazzo prospettante verso la Via Alessandria e la scala adiacente alla camera "1", perchè detta camera è completamente ingombrata da masserizie e spazzatura.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:
Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si sono riscontrate lievi discordanze interne (zona corridoio e camera "5").
Non si è potuto ispezionare la camera "1", il terrazzo prospettante verso la Via Alessandria e la scala adiacente alla camera "1", perchè detta camera è completamente ingombrata da masserizie e spazzatura.

C.I.L.A. in Sanatoria con un esborso di circa Euro 1.200,00 per sanzioni e diritti e di circa Euro 2.000,00 per costo pratica (importi da ritenersi indicativi, che potranno essere più precisi soltanto nel momento in cui verrà avviata la relativa istruttoria della pratica con il Comune di Strevi): Euro 3.200,00
Oneri Totali: **Euro 3.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: **Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

7.2 *Conformità urbanistica:*

Via Alessandria n°38

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Alloggio di abitazione di tipo civile ubicato in Strevi Via Alessandria n°38 posto al terzo piano (quarto fuori terra) di vecchio caseggiato e composto da: un ingresso/corridoio, una cucina, quattro camere, un disimpegno, una latrina, due terrazzi ed un'intercapedine/scala.

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

Superficie complessiva di circa mq **116,00**
E' posto al piano: 3
L'edificio è stato costruito nel: ante '67
L'unità immobiliare è identificata al numero civico 38 della Via Alessandria; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'alloggio di abitazione si presentava in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione, con tracce di infiltrazioni provenienti dal sottotetto e con una camera completamente occupata da masserizie e rifiuti.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **scarse**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Legno** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** Note: Al momento del sopralluogo l'utenza risultava staccata.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** Note: Al momento del sopralluogo l'utenza risultava staccata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
		116,00		**116,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 22.040,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	116,00	Euro 190,00	Euro 22.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 22.040,00
Valore Corpo	Euro 22.040,00
Valore Pertinenze	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 22.040,00
Valore complessivo diritto e quota	Euro 22.040,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	116,00	Euro 22.040,00	Euro 22.040,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Euro 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: **Euro 18.040,00**

Allegati:
Allegato 1: Estratto della mappa catastale Strevi Fg.9 m.le 25
Allegato 2: Planimetria catastale urbana Strevi Fg.9 m.le 25 sub.11
Allegato 3: Documentazione fotografica

Alessandria,lì 20/02/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato