Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TYCHE BANK s.p.a.**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **110/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2026 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - casa di abitazione e n°2 negozi

Esperto alla stima: architetto Bruno Grittani
Codice fiscale: GRTBRN57M14A182Z
Studio in: Via Ghilini 65 - 15100 Alessandria
Telefono: 0131748446
Fax: 3332560083
Email: archi@grittanibruno.191.it
Pec: bruno.grittani@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Paolo Ercole n. 88 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 1 - casa di abitazione e n°2 negozi

Corpo: casa di civile abitazione e 2 negozi.
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
omissis proprietà per 3/4; omissis proprieta' 1/4, foglio 21, particella 220, subalterno 4, scheda catastale prot n. AL0084582 del 08/03/2007, indirizzo via Paolo Ercole n.88, piano T, comune Felizzano, categoria C/1, classe 4, consistenza 48 mq, superficie 75 mq , rendita € 818,07

foglio 21, particella 220, subalterno 7, scheda catastale prot n. AL0084582 del 08/03/2007, indirizzo via Paolo Ercole n.90, piano S1-T-1-ST, comune Felizzano, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 287 mq , rendita € 619,75

foglio 21, particella 220, subalterno 8, scheda catastale prot n. AL0084582 del 08/03/2007, indirizzo via Paolo Ercole n.90, piano T, comune Felizzano, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 20 mq , rendita € 39,51

2. Stato di possesso

Bene: via Paolo Ercole n. 88 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 1 - casa di abitazione e n°2 negozi

Corpo: casa di civile abitazione e 2 negozi.
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Paolo Ercole n. 88 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 1 - casa di abitazione e n°2 negozi

Corpo: casa di civile abitazione e 2 negozi.
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Paolo Ercole n. 88 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 1 - casa di abitazione e n°2 negozi

Corpo: casa di civile abitazione e 2 negozi.
Creditori Iscritti: TYCHE BANK s.p.a.

5 Comproprietari

.

Beni: via Paolo Ercole n. 88 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 1 - casa di abitazione e n°2 negozi

Corpo: casa di civile abitazione e 2 negozi.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Paolo Ercole n. 88 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 1 - casa di abitazione e n°2 negozi

Corpo: casa di civile abitazione e 2 negozi.
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Paolo Ercole n. 88 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 1 - casa di abitazione e n°2 negozi

Corpo: casa di civile abitazione e 2 negozi.
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Paolo Ercole n. 88 - Felizzano (AL) - 15023

Lotto: 1 - casa di abitazione e n°2 negozi
Valore complessivo intero: 57.036,41

Beni in **Felizzano (AL)**
Località/Frazione
via Paolo Ercole n. 88

Lotto: 1 - casa di abitazione e n°2 negozi

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 26-05-2026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: casa di civile abitazione e 2 negozi..

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Paolo Ercole n. 88
Note: all'abitazione risultano adiacenti un locale che a catasto è attualmente destinato ad autorimessa, in realtà per il locale è stata rilasciata autorizzazione a cambio di destinazione a negozio dal comune di Felizzano, ed un negozio. Per ottenere una maggiore appetibilità sul mercato si ritiene di considerare i due locali quali pertinenze del bene principale formando quindi un corpo unico, anche in virtù dello scarso interesse che sul mercato attuale possiedono i locali a destinazione negozio. Si ritiene inoltre che l'aggiudicatario del bene potrà in questo modo disporre di tutto l'immobile per modificarlo, se lo riterrà opportuno, secondo le proprie esigenze.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **omissis**
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: omissis proprietà per 3/4; omissis proprieta' 1/4, foglio 21, particella 220, subalterno 4, scheda catastale prot n. AL0084582 del 08/03/2007, indirizzo via Paolo Ercole n.88, piano T, comune Felizzano, categoria C/1, classe 4, consistenza 48 mq, superficie 75 mq , rendita € 818,07
Derivante da: DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2012 - US Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 649 registrato in data 24/04/2014 - SUCCESSIONE DI omissis Voltura n. 5614.1/2014 - Pratica n. AL0097788 in atti dal 20/05/2014
Confini: via Paolo Ercole, mapp 220 sub 5, mapp 218, mapp 743.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: omissis proprietà per 3/4; omissis proprieta' 1/4, foglio 21, particella 220, subalterno 7, scheda catastale prot n. AL0084582 del 08/03/2007, indirizzo via Paolo Ercole n.90, piano S1-T-1-ST, comune Felizzano, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 287 mq , rendita € 619,75
Derivante da: DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del

04/05/2012 - US Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 649 registrato in data 24/04/2014 - SUCCESSIONE DI omissis Voltura n. 5614.1/2014 - Pratica n. AL0097788 in atti dal 20/05/2014
Confini: via Paolo Ercole, mapp 220 sub 8, mapp 219, mapp 218, mapp 220 sub 4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà per 3/4, omissis proprieta' 1/4, foglio 21, particella 220, subalterno 8, scheda catastale prot n. AL0084582 del 08/03/2007, indirizzo via Paolo Ercole n.90, piano T, comune Felizzano, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 20 mq , rendita € 39,51

Derivante da: DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2012 - US Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 9990 n. 649 registrato in data 24/04/2014 - SUCCESSIONE DI omissis Voltura n. 5614.1/2014 - Pratica n. AL0097788 in atti dal 20/05/2014

Confini: via Paolo Ercole, mapp 219, sub 7.

Note: il locale attualmente censito come autorimessa è stato oggetto nel1985 di cambio di destinazione da autorimessa a negozio, con C.E. 20/85 per cui è necessaria una regolarizzazione catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà per l''intero dell''esecutata omissis che ne deteneva 1/2 della proprietà prima della morte del coniuge omissis. Con il verbale del Tribunale di Alessandria n°1687, vol. 4, del 07/11/2012 il figlio omissis ha rinunciato alla quota spettante di 1/8 di proprietà dei beni dell''esecuzione. Con atto del Tribunale di Alessandria del 12/04/2019, rep. 1589/2019 l''esecutata omissis accettava espressamente l''eredità del defunto marito omissis, e nel contempo il figlio omissis rinunciava all''eredità del padre omissis. Poi, con l'atto giudiziario di rinunzia pura e semplice ad eredità del Tribunale di Alessandria del 25/2/2020 repertorio n. 766, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 28/1/2025 ai nn. 568 registro generale e 414 registro particolare, i signori omissis, nella loro qualità di genitori del minore omissis, rinunciano in nome e per conto del minore, all''eredità morendo dismessa dal sig. omissis, nonno paterno del minore relativamente ai diritti pari a 1/4 di proprietà delle unità immobiliari in Felizzano, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 220 sub. 4 natura C1 di mq. 48, particella 220 sub. 7 natura A2 di 10 vani e particella 220 sub. 8 natura C6 di mq. 15. Nelle risultanze catastali invece, essi sono a tutt''oggi intestati per la proprietà dei 3/4 alla omissis e per la quota di 1/4 al omissis. In seguito al sopralluogo del 24/06/2026 è stato riscontrato un diverso andamento delle tramezzature interne rispetto alle planimetrie catastali. il sub 8 censito come autorimessa è stato oggetto di cambio di destinazione in negozio con C.E. 20/85 senza che sia avvenuta la necessaria regolarizzazione catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di n.2 volture in rettifica - pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: - riallineamento delle quote di proprietà; - tramezzatura interna difforme; - cambio di destinazione.

n. 2 volture in rettifica.: € 700,00

Docfa: € 450,00

Oneri Totali: **€ 1.150,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: miste: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Alessandria km 17, Asti km 20..

Attrazioni paesaggistiche: -.
Attrazioni storiche: torre dei Cova.
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 800 mt, autopulman 400 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: allo stato attuale verificato durante il sopralluogo del 24/06/2026, l'immobile risulta non abitato, non locato e nella disponibilità dell'esecutato. I locali risultano ingombrati disordinatamente da mobili di vario tipo e masserizie di ogni genere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di TYCHE BANK s.p.a. contro omissis; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Alfonso Carbone in data 10/12/2009 ai nn. 52678 in data 11/12/2009 ai nn. 9021/1836; Importo ipoteca: € 124.000,00; Importo capitale: € 62.000,00; Note: ipoteca ricadente su tutti gli immobili della procedura. in origine l'ipoteca era a favore di: Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.a. con sede in Alessandria codice fiscale 00186450060, domicilio ipotecario eletto in Alessandria, Via Dante n. 2.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di TYCHE BANK s.p.a. contro omissis; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di tribunale di Alessandria in data 30/04/2026 ai nn. 3164 iscritto/trascritto a in data 08/05/2026 ai nn. 3575/2714; gravante su tutti gli immobili della procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: casa di civile abitazione e 2 negozi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: -. -
Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: non reperito
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

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

Titolare/Proprietario: omissis; proprietaria per 1/2. omissis; proprietario per 1/2. dal 12/06/1979 al 04/05/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Salvatore Renta, in data 12/06/1979, ai ; trascritto a Alessandria , in data 03/07/1979, ai nn. 4083/3107.
Note: la proprietà dei beni dell'esecuzione è pervenuta dai signori omissis ciascuno per i propri diritti ma solidalmente per l'intero.

Titolare/Proprietario: omissis; proprietaria per 3/4. omissis, proprietario per 1/8 omissis . In forza di verbale del Tribunale di Alessandria; registrato a Alessandria, in data 12/11/2012, ai nn. 1687/vol 4.
Note: con il sopraccitato atto di rinuncia, il figlio omissis ha rinunciato all'eredità di 1/8 della proprietà dei beni dell'eecuzione.

Titolare/Proprietario: omissis; proprietaria per 3/4. omissis, proprietario per 1/4 dal 07/11/2012 al 12/04/2019 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Alessandria, in data 29/07/2014, ai nn. 4180/3193.
Note: denuncia di successione in morte di omissis e deceduto in data 04/05/2012 che deteneva 1/2 della proprietà dei beni dell'esecuzione.

Titolare/Proprietario: omissis; proprietaria per 1/1. dal 12/04/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di accettazione espressa di eredità; trascritto a , in data 04/03/2026, ai nn. 1568/1182.
Note: Nel quadro D dell'accettazione espressa di eredita è riportato integralmente quanto segue: "NELL'UDIENZA DEL 12/04/2019, INNANZI AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI ALESSANDRIA, SONO COMPARSI LA SIGNORA omissis CHE DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI omissis, ED IL SIGNOR omissis, CHE DICHIARA DI RINUNCIARE ALL'EREDITA' DI omissis. LE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE SONO QUELLE RIPORTATE NELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI omissis, TRASCRITTA PRESTO QUESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/7/2014 AL N. 4180 DI REGISTRO GENERALE E N. 3193 DI REGISTRO PARTICOLARE; CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'." A completamento della rinuncia, Con l'atto giudiziario di rinunzia pura e semplice ad eredità del Tribunale di Alessandria del 25/2/2020 repertorio n. 766, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 28/1/2025 ai

nn. 568 registro generale e 414 registro particolare, i signori omissis, nella loro qualità di genitori del minore omissi, rinunciano in nome e per conto del minore, all'eredità morendo dismessa dal sig. omissis, nonno paterno del minore relativamente ai diritti pari a un quarto di proprietà delle unità immobiliari in Felizzano.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 508
Intestazione: omissis
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: restauro di abitazione unifamiliare
Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/09/1979
Rilascio in data 21/09/1979
Abitabilità/agibilità in data 01/03/1982 NOTE: il rilascio del permesso di abitabilità asicura che al tempo della verifica, le condizioni e prescrizioni contenute nella concessione sono state adempiute. Dal confronto tra le tavole di progetto e la situazione riscontrata durante il sopralluogo del 24-06-2026 si rileva però una difformità nell'andameto della tramezzatura interna nei locali del P.1.

Numero pratica: C.E. 505 bis
Intestazione: omissis
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: restauro di fabbricato ad uso studio fotografico
Oggetto: cambio di destinazione d'uso
Presentazione in data 10/09/1979
Rilascio in data 18/09/1979
NOTE: dal confronto tra le tavole di progetto e la situazione riscontrata durante il sopralluogo del 24-06-2026 si rileva una difformità nell'andameto della tramezzatura interna nei locali del P.T.

Numero pratica: C.E. 20/85
Intestazione: omissis
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: lavori di ampliamento studio fotografico
Oggetto: cambio di destinazione d'uso
Presentazione in data 21/06/0195
Rilascio in data 02/07/1985 NOTE: con la presente concessione edilizia si richiede di trasformare l'autorimessa al P.T. in negozio.

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverso andamento di alcune tramezze interne rispetto ai titoli autorizzativi.
Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: tramezza mancante nei ripostigli al piano terreno, tramezza mancan

te nella camera da letto al piano primo.

cila in sanatoria, rilievo, presentazione e sanzioni.: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: copertura di cortile interno e tamponamento perimetrale, realizzazione di soletta interpiano tra piano terreno e primo piano nell'originario cortile.
Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino.
Descrizione delle opere da sanare: demolizione della copertura, dei muri perimetrali e della soletta interpiano. ripristino della situazione originaria.
presentazione di scia in sanatoria, demolizione completa dei manufatti abusivi, ripristino dello stato dei luoghi precedente all'abuso.: € 21.188,00
Oneri Totali: **€ 21.188,00**
Note: dettaglio delle opere di demolizione e relativi costi:

- demolizione di copertura in legno con tegole e lucernari e smaltimento	€ 2.640,00
- demolizione di solaio interpiano e smaltimento	€ 4.200,00
- demolizione murature perimetrali e serramenti e smaltimento	€ 3.000,00
- aggravio smaltimento e trasporto alle P.D. dei materiali in condizioni disagiate	€ 1.848,00

- ripristino pavimentazione cortile € 3.000,00
- realizzazione di balcone con ringhiera € 4.500,00
- oneri accessori: ponteggi, sicurezza, noli, protezioni. € 2.000,00

TOTALE: € 21.188,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: alcune tramezze al P.T. ed al P.1. sono difformi rispetto ai disegni dei titoli autorizzativi.
Il cortile interno è stato abusivamente coperto e chiuso con muri perimetrali ed è stata realizzata una soletta tra il piano terreno ed il primo piano.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Ristrutturazione edilizia 3a, RD3a
Norme tecniche di attuazione:	Ristrutturazione edilizia, categoria 3a, RD3 a Riguarda gli edifici sui quali s'interviene con le modalità di cui all'art. 3, comma 1 lettera d) D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.. E' previsto il cambiamento di destinazione d'uso ed è obbligatorio il mantenimento del filo stradale attuale. La progettazione in queste aree avverrà tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente circostante. La superficie utile consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire: la superficie utile Su non potrà in ogni caso superare l'indice di utilizzazione. UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0, 8 mq/mq IF (indice di fabbricabilità fondiaria) = 2,4 mc/mq L'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti con un numero di piani fuori terra non superiore a 3. Rapporto massimo di copertura 1/2 della Sf (superficie fondiaria). Per le unità catastali ricadenti in questa categoria è consentita la realizzazione di autorimesse private ad uso esclusivo dei residenti nell'edificio, quando non nuocciano al valore ambientale dello stesso.
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:	0,8 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/2 della sf
Altezza massima ammessa:	3 piani, edifici confinanti
Volume massimo ammesso:	IF (indice di fabbricabilità fondiaria) = 2,4 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	la copertura del cortile con chiusura di tutti i lati perimetrali, non concessa ne condonata dal comune di Felizzano e quindi abusiva, ha causato un aumento volumetrico e di superficie coperta non consentiti dai parametri della normativa urbanistica.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: in seguito ai sopralluoghi, incontri e corrispondenza col personale dell''ufficio tecnico del comune di Felizzano, in particolare l''incontro del 05/08/2026, è emerso che l''intervento di chiusura del cortile interno non autorizzata e non condonata, risulta essere un abuso insanabile e per essere regolarizzata è quindi necessaria la demolizione delle opere realizzate e il ripristino dello stato dei luoghi precedente all''abuso.I costi e la descrizione delle opere sono presenti al punto precedente.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **casa di civile abitazione e 2 negozi.**

Dai dati e dalle informazioni raccolti durane il sopralluogo del 24/06/2026, alla presenza della debitrice esecutata e del custode incaricato avv. Cassinelli, gli immobili oggetto di esecuzione possono essere così descritti:
Nel centro storico del comune di Felizzano:
- casa di civile abitazione disposta su due piani con cantina al piano interrato e sottotetto. Al piano terreno: ingresso e corridoio di disimpegno, ripostiiglio, locale di sgombero e due scale di accesso al piano superiore; al piano primo: cucina, sala pranzo, studio, 2 camere e bagno. La scala principale scende dal piano terreno alle cantine costituite da 3 locali e sale dal piano primo al piano sottotetto costituito da 3 ambienti.
- negozio al piano terreno con accesso dalla via Paolo Ercole costituito da un grande ambiente principale, da un locale retro e da un piccolo servizio igenico.
- locale con accesso dalla via Paolo Ercole (autorimessa da destinazione risultante a catasto, in realtà autorizzata a cambio destinazione a negozio dal comune di Felizzano).

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **omissis**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **305,00**
E' posto al piano: interrato, terreno, primo e sottotetto.
L'edificio è stato costruito nel: edilizia di base del centro storico del paese
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 88 e 90; ha un'altezza utile interna di circa m. altezze variabili nei vari ambienti; cantina h 180, piano terreno autorimessa e negozio h 290, retro h 260, piano primo h 285, 250, 270, 240, a seconda degli ambienti; piano sottotetto hm 235.,
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani + sottotetto e cantina. piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, da quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo del 24/06/2026, appare disomogeneo nella distribuzione interna, poco funzionale per la presenza di numerose barriere architettoniche costituite da gradini che separano i vari ambienti, poco illuminato ed aerato in quanto, con una discutibile nonchè abusiva operazione di chiusura e copertura del cortile interno, oggetto in seguito di condono edilizio mai definito dal comune di Felizzano, è venuta a mancare una idonea ventilazione ed aerazione del lato esposto a Nord. L'unica ventilazione diretta è presente dalle aperture esistenti a Sud verso verso la via Ercole. All'interno sono presenti diverse zone con infiltrazioni sia al piano terreno che al primo piano, provenienti probabilmente dalla copertura o dal bagno al primo piano. Alcuni serramenti interni risultano assenti o smontati. Al piano primo un controsofitto in cartongesso è parzialmente crollato. Nella copertura dell'ambiente realizzato nell'ex cortile, una trave in legno a sostegno della copertura, presenta preoccupanti segni di cedimento e necessita di messa in sicurezza. All'esterno su via Ercole la grondaia non possiede più il relativo pluviale di scarico. In generale quindi le condizioni di manutenzione dell'immobile si possono definire scarse e bisognose di interventi risanatori o normalizzatori.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **pietra con mensole**
Solai	tipologia: **putrelle e voltini, misti con pignatte e travetti, a botte ribassata in mattoni (cantina)** condizioni: **scarse**
Strutture verticali	materiale: **muratura portante in mattoni** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno con vetro camera di scarso spessore** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **porta di ingresso all'unità** materiale: **legno** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle ceramiche di varia tipologia** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **di varie tipologie** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **in parte sottotraccia, in parte a vista.** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **non reperita**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da verificare** conformità: **non reperita**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982 (rilascio abitabilità)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto è sato presumibilmente terminato nel 1982 (rilascio abitabilità) durante la ristrutturazione generale degli immobili. la dichiarazione di conformità non è stata reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia alimentata a metano, termosifoni in ghisa.
Stato impianto	inutilizzato da anni
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982 (rilascio abitabitabilità)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto è sato presumibilmente terminato nel 1982 (rilascio abitabilità) durante la ristrutturazione generale degli immobili. la dichiarazione di conformità non è stata reperita.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
la superficie lorda di pavimento viene intesa al lordo delle murature interne comprendendo nel conteggio il 50% delle murature perimetrali. Alle superfici sono state sottratte le superfici dei locali abusivi oggetto di demolizione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT; Corridoio di ingresso, ripostiglio, locale di sgombero e n°2 scale	sup lorda di pavimento	38,00	0,50	19,00
P1; locali residenziali	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
P interrato; cantina	sup lorda di pavimento	48,00	0,33	15,84
P sottotetto; locali sottotetto	sup lorda di pavimento	95,00	0,33	31,35
balconi esistenti	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
balconi di nuova costruzione	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		305,00		**184,19**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2025

Zona: Felizzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 690

Pertinenze
casa di civile abitazione e 2 negozi.
1. negozio Posto al piano terreno

	Composto da un unico ambiente Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq Destinazione urbanistica: negozio Valore a corpo: **€ 5950** Note: fg. 21, mapp.le 220, sub 8. Facente parte del fabbricato principale con il quale è direttamente collegato tramite porta interna verso il corridoio di ingresso. Altezza interna mt. 2,90, pavimentazione in piastrelle di cemento, pareti intonacate. Chiusura esterna su strada con serranda metallica avvolgibile. La situazione manutentiva è pessima con infiltrazioni nel soffitto probabilmente provenienti dal piano superiore.
casa di civile abitazione e 2 negozi.	
2. negozio	Posto al piano terreno Composto da un ampio ambiente principale, un retro ed un servizio igenico Sviluppa una superficie complessiva di 62 mq Destinazione urbanistica: negozio Valore a corpo: **€ 21700** Note: fg. 21, mapp.le 220, sub 4. Facente parte del fabbricato principale. Altezza interna mt. 2,90 e mt 2,60 (retro). Pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti dell'ambiente principale intonacate, quelle del retro sono rivestite di piastrelle ceramiche. Servizio igenico con lavabo e wc. Chiusura esterna su strada con serranda metallica avvolgibile e serramento interno arretrato. Si segnala che la pavimentazione interna del retro è più alta di quella dell'ambiente principale per cui i due ambienti sono separati da gradini. La situazione manutentiva è scadente anche per lo stato di abbandono dei locali.
casa di civile abitazione e 2 negozi.	
3. Cortile	Posto al piano terreno Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq Valore a corpo: **€ 3000** Note: il cortile viene compreso nelle pertinenze, ma sarà presente solo dopo le opere di demolizione e ripristini il suo valore quindi sarà quello del costo previsto di realizzazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

considerazioni riguardanti la vetustà, le finiture e lo stato di conservazione dell'unità da stimare, nonché le sue peculiari caratteristiche riguardanti: la disposizione degli ambienti, il soleggiamento e la ventilazione, gli impianti, la qualità dei materiali utilizzati, le infiltrazioni ed i danni presenti, la superficie ed il numero di vani, la tipologia e la zona di appartenenza.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Comune di Felizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alssandria, Asti e Felizzano.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 500 €/mq;

Altre fonti di informazione: ricerche riguardo la situazione del mercato immobiliare della zona con particolare attenzione rivolta ad immobili da considerarsi analoghi per tipologia, posizione ed ubicazione territoriale, data di costruzione, situazione di manutenzione, la dotazione di parcheggi e servizi in generale, situazione attuale del mercato immobiliare della zona, considerando anche le tendenze ed indicazioni nazionali alla data della relazione..

8.3 Valutazione corpi:

casa di civile abitazione e 2 negozi.. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso negozio, con annesso negozio, con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.084,60.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PT; Corridoio di ingresso, ripostiglio, locale di sgombero e n°2 scale	19,00	€ 340,00	€ 6.460,00
P1; locali residenziali	110,00	€ 340,00	€ 37.400,00
P interrato; cantina	15,84	€ 340,00	€ 5.385,60
P sottotetto; locali sottotetto	31,35	€ 340,00	€ 10.659,00
balconi esistenti	2,00	€ 340,00	€ 680,00
balconi di nuova costruzione	6,00	€ 750,00	€ 4.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.084,60
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 65.084,60**
Valore corpo	€ 65.084,60
Valore Pertinenze	€ 30.650,00
Valore complessivo intero	€ 95.734,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.734,60

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
casa di civile abitazione e 2 negozi.	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso negozio, con annesso negozio, con annesso Cortile	184,19	€ 95.734,60	€ 95.734,60

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%)	€ 14.360,19
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 24.338,00

Giudizio di comoda divisibilità: considerati l'accesso, la disposizione degli ambienti e la loro destinazione, gli impianti esistenti, l'immobile non

è comodamente divisibile senza che si abbia una perdita di appetibilità di mercato o senza che debbano essere compiute onerose opere di trasformazione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 57.000,00**

Allegati

a) documentazione fotografica;
b) Visure catastali attuali n°1;
c) visure catastali storiche n°1;
d) estratto catastale scala 1:1000 n°1;
e) planimetria catastale negozio scala 1:200 n°1;
f) planimetrie catastali alloggio scala 1:200 n°2;
g) planimetria catastale autorimessa scala 1:200 n°1;
h) estratto PRGC comune di Felizzano n°1;
i) C.E. comune di Felizzano 505-79 bis;
l) C.E. comune di Felizzano 508-79;
m) C.E. comune di Felizzano 20-85;
n) planimetria P.T. con difformità ed abusi;
o) planimetria P.1 con difformità ed abusi.

Data generazione:
25-08-2026

L'Esperto alla stima
architetto Bruno Grittani