

---

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

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.**

contro: ***Omissis***

N° Gen. Rep. **204/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-03-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ernesto Traversa  
**Codice fiscale:** TRVRST71T07L304J  
**Studio in:** Corso Romita 8 - Al Tortona  
**Email:** ernesto.traversa@gmail.com  
**Pec:** ernesto.traversa@archiworldpec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma, 19 - Casalnoceto (AL) - 15052

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione civile

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

*Omissis*, foglio 11, particella 673, scheda catastale Si, indirizzo Via Roma 19, piano T-1, comune Casalnoceto, categoria A2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 130 mq., rendita € 386,05

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma, 19 - Casalnoceto (AL) - 15052

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione civile

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Bene:** Via Roma, 19 - Casalnoceto (AL) - 15052

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione civile

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma, 19 - Casalnoceto (AL) - 15052

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione civile

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Via Roma, 19 - Casalnoceto (AL) - 15052

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione civile

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Roma, 19 - Casalnoceto (AL) - 15052



**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione civile

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Roma, 19 - Casalnoceto (AL) - 15052

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione civile

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Roma, 19 - Casalnoceto (AL) - 15052

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 92.522,50



Beni in **Casalnoceto (AL)**  
Località/Frazione  
Via Roma, 19

### Lotto: 001

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

Data di presentazione: 04-10-2023

Relazione Notarile del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - Abitazione civile.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma, 19**

Note: Trattasi di abitazione unifamiliare posta in un fabbricato indipendente di 2 piani fuori terra con androne carraio e piccolo cortile interno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: Casalnoceto, Via Roma 19 - Stato Civile: *Omissis*

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: Casalnoceto, Via Roma 19 - Stato Civile: *Omissis*

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis*, foglio 11, particella 673, scheda catastale Si, indirizzo Via Roma 19, piano T-1, comune Casalnoceto, categoria A2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 130 mq., rendita € 386,05

Derivante da: Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 Variazione del 29.03.2001 Pratica n. 98878 in atti dal 30.03.2001 Rettifica classamento proposto (n. 96894.1/2001) Costituzione del 29.03.2001 Pratica n. 96894 in atti dal 29.03.2001 Costituzione (n. 981.1/2001).

Confini: Da nord in senso orario: fabbricato di cui alla particella 212, fabbricato di cui alla particella 214, Via Roma, Via Bidone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria agli atti risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto al momento della presente relazione.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un'abitazione unifamiliare su due piani fuori terra, con androne carraio e cortiletto interno, nel centro storico di Casalnoceto.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**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:** Tortona e Salice Terme.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Colline Oltrepò Pavese.

### 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 CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro *Omissis*; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Mariano Luciano in data 12/01/2017 ai nn. 155998/29144; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 19/01/2017 ai nn. 148/22; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro *Omissis*; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 01/08/2023 ai nn. 3455 iscritto/trascritto a Alessandria in data 08/09/2023 ai nn. 2780/2176.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione civile

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Dato non disponibile.

**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:** Trattasi di edificio unifamiliare

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

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

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mariano Luciano di Alessandria, in data 12/01/2017, ai nn. 155997/29143; trascritto a Alessandria, in data 19/01/2017, ai nn. 147/105.

**Titolare/Proprietario:** *Omissis* dal 05/11/1987 al 12/01/2017. In forza di Atto di donazione - a



rogito di Notaio Esposito Vincenzo di Tortona, in data 05/11/1987 ; trascritto a Tortona, in data 02/12/1987, ai nn. 3006/2150.

Note: Donazione da potere di *Omissis*, che si riserva l'usufrutto. Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto in data 23.08.2000 in seguito alla morte di *Omissis*.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29/74

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione alloggio al primo piano

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 02/12/1974

Rilascio in data 10/12/1974

Abitabilità/agibilità in data 01/06/1976 al n. di prot. 2

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le planimetrie del piano primo agli atti risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto al momento della presente relazione.

Per quanto riguarda il piano terra, di cui non sono presenti planimetrie nel suddetto permesso edilizio, si concorda con la valutazione del tecnico comunale, per cui il progettista che ha redatto la pratica edilizia del 1974 ha ritenuto opportuno rappresentare solamente quanto sarebbe variato, per cui ci si deve attenere alla planimetria catastale.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR 06/04/2009 n. 14-11166
Zona omogenea:	Insediamenti residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 N.T.D'A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'immobile in oggetto è composto da un fabbricato monofamiliare su 2 piani fuori terra e sottotetto non abitabile nel centro storico di Casalnoceto, con androne carraio e piccolo cortile interno. L'abitazione è composta: al piano terra da un locale ingresso, vano scala, locale caldaia e locali ad uso sgombero (cantina) con superficie di circa mq. 60; al piano primo da 3 camere, corridoio, cucina, bagno, ripostiglio e balcone con superficie di circa mq. 120.

Esternamente è presente un androne carraio coperto e un cortiletto interno per una superficie di circa mq. 38.

Il sottotetto non è abitabile ed è accessibile tramite botola posta nel corridoio. I pavimenti si presentano in gres. In cucina e bagno pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, la scala interna è in marmo.

La struttura è presumibilmente in murature di laterizio con solai in voltini di mattoni al PT e laterocemento al P1, il tetto è in legno. Il manto di copertura è probabilmente in coppi. Le pareti esterne sono intonacate ma non tinteggiate e non è presente zoccolatura.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La porta d'ingresso è in pvc, così come i serramenti esterni dotati di vetro camera con tapparelle. Le porte interne sono in legno con specchiature a vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento con termosifoni in acciaio alimentati da una caldaia a metano e integrato da una stufa a legna al piano primo.

Gli scarichi fognari sono mediante fognatura comunale. L'acqua potabile proviene dall'acquedotto comunale. Al momento del sopralluogo, lo stato di conservazione dell'intero immobile è risultato discreto e sufficiente il livello di finitura così come il grado di manutenzione.

Il cortile interno e l'androne hanno pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate con problemi di manutenzione e degrado dell'intonaco stesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

L'edificio è stato costruito nel: Antica costruzione (centro storico)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 11 mappale 673; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'intero immobile è risultato discreto e sufficiente il livello di finitura così come il grado di manutenzione.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **tap-  
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno con specchiature in vetro** con-  
dizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **suffi-  
cienti**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **Bagno e cucina** materiale: **Piastrelle di ceramica** con-  
dizioni: **sufficienti**Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **suffi-  
cienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1974
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano con corpi scaldanti in acciaio
Stato impianto	Normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	E' presente una stufa a legna a integrazione del riscaldamento.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**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:**

Per il computo della superficie commerciale la superficie viene misurata sul perimetro esterno dei muri perimetrali. Le superfici dell'androne e del cortile vengono computate al 10%, quella del balcone al 25%, quella dei locali accessori al piano terra al 60%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali abitativi	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00
Locali accessori	sup lorda di pavimento	35,00	0,60	21,00
Balcone P1	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
Androne e cortile	sup lorda di pavimento	40,00	0,10	4,00
		<b>210,00</b>		<b>155,50</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: Casalnoceto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 860

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore del bene, si è ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Casalnoceto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it - Tecnoborsa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 700,00;

Altre fonti di informazione: Tecnici del settore edilizio e immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **A - Abitazione civile. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.850,00.

Per determinare il valore del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno far uso del metodo comparativo in base alle procedure previste dal "Codice delle valutazioni immobiliari", calcolando il valore dell'immobile sulla base delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente consulenza tecnica.

Si è tenuto inoltre conto dell'ubicazione, delle finiture, dell'età dell'immobile, dello stato di conservazione e di manutenzione generale, della consistenza dimensionale, dei servizi generali presenti nella zona e soprattutto del delicato momento che sta vivendo il mercato immobiliare.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali abitativi	129,00	€ 700,00	€ 90.300,00
Locali accessori	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00
Balcone P1	1,50	€ 700,00	€ 1.050,00
Androne e cortile	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.850,00
Valore corpo			€ 108.850,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.850,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione civile	Abitazione di tipo civile [A2]	155,50	€ 108.850,00	€ 108.850,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.327,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare 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:	<b>€ 92.522,50</b>
---	--------------------

**Allegati**

- Allegato 1: planimetrie catastali
- Allegato 2: documentazione fotografica
- Allegato 3: ricevuta di consegna alle parti della relazione CTU
- Allegato 4: ricevute spese anticipate

Data generazione:  
05-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Ernesto Traversa**

