
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *****

contro: *****

N° Gen. Rep. **291/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-03-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Franco Ciparelli
Codice fiscale: CPRFNC48H02G215P
Studio in: VIA GUALA 1 - TORTONA
Email: ciparelli.franco@gmail.com
Pec: ciparelli.franco@pec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. ** - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001

Corpo: VILLINO

Categoria: Abitazione in villini [A7]

***** foglio **, particella ***** graffati, scheda catastale presente, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. **, piano T-1, Comune CASSANO SPINOLA, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8,5, superficie mq. 177, rendita € 724,33

***** foglio 15, particella 248, scheda catastale presente, in-
dirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. **, piano T, Comune CASSANO SPINOLA, categoria C/6, clas-
se unica, consistenza mq. 27, superficie mq. 30, rendita € 76,69

2. Stato di possesso

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. ** - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001

Corpo: VILLINO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. ** - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001

Corpo: VILLINO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. ** - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001

Corpo: VILLINO

Creditori Iscritti: *****

5. Comproprietari

Beni: Via Papa Giovanni XXIII, n. ** - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001

Corpo: VILLINO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Papa Giovanni XXIII, n. ** - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001

Corpo: VILLINO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. ** - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001

Corpo: VILLINO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. ** - Cassano Spinola (AL) - 15063

Lotto: 001

Valore complessivo intero: euro 110.350,00 arrotondato ad euro 110.000,00



Beni in **Cassano Spinola (AL)**
Località/Frazione
Via Papa Giovanni XXIII, n. **

Lotto: 001

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

Data di presentazione: 19-11-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **VILLINO**.

Abitazione in villini [A7] sito in **Via Papa Giovanni XXIII, n. ****

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di***** - Residenza: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

NOTE: *****

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

***** foglio **, particella ***
graffati, scheda catastale presente, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. **, piano T-1, Comune CASSANO SPINOLA, **categoria A/7**, classe 1, consistenza vani 8,5, superficie mq. 177, rendita € 724,33

Derivante da:

Atto rogito Notaio *****

Confini:

NORD: mappali *****; EST: ex strada statale n. 35 dei Giovi: SUD: mappale **;
OVEST: via Papa Giovanni XXIII

Note: *****

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

***** foglio **, particella ***, scheda catastale presente, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. **, piano T, Comune CASSANO SPINOLA, **categoria C/6**, classe unica, consistenza mq. 27, superficie mq. 30, rendita € 76,69

Derivante da:

Atto rogito *****

Confini:

Gli stessi riportati per il fabbricato, col quale il garage forma un unico corpo.

NOTE: *****

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: due lievi difformità a livello catastale.

La prima riguarda la rimozione della tramezza di divisione tra cucinino e tinello con formazione di un muretto alto circa un metro e lungo cm. 130 (come da SCIA per ristrutturazione edilizia del 2013).

La seconda, al piano terra, consiste nella apertura di una porta tra la cantina e il vano scala, con chiusura di quella tra cantina e locale di servizio (parrebbe essere questo un errore formale di semplice rappresentazione).

Anche l'intestazione dell'immobile e' possibile di aggiornamento a seguito decesso dell'usufruttuario e conseguente presentazione a Catasto della voltura per riunione di usufrutto

Regolarizzabili mediante: ripresentazione scheda del fabbricato all'Agenzia del Territorio, oltre alla voltura per riunione di usufrutto.

Descrizione delle opere da sanare: limitate modifiche interne e aggiornamento intestazione catastale.

pratica DOCFA e Voltura per R.U.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Siamo nel Comune di Cassano Spinola, in zona residenziale tra la ex S.S. n. 35 dei Giovi e la Ferrovia Milano-Genova.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: industriali

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure, Tortona, Serravalle Scrivia, non saranno centri importanti, ma sicuramente limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: n.n.

Attrazioni storiche: n.n.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

NOTE: *****

- Trascrizione pregiudizievole:



Dati precedenti relativi ai corpi: VILLINO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale.****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** commisurate ai consumi delle varie forniture.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** Non si configura abitazione in condominio**Millesimi di proprietà:** quesito non pertinente nella fattispecie**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominali:** Nessun vincolo**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 561,1735 kwh/mq.**Note Indice di prestazione energetica:** *L'APE, redatto a seguito della ristrutturazione del 2013, e' datato 21/01/2013 e come tale risulterebbe essere scaduto da due anni.***Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo**Avvertenze ulteriori:** Nessuna causa in corso.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:****Titolare/Proprietario:**

***** proprietario/i ante ventennio al 25/04/2006.

In forza di atto di compravendita - *****

*NOTE: Atto di acquisto dalla Signora ********Titolare/Proprietario:**

*****dal 26/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto

di acquisto *****

*NOTE: ********Continuità delle trascrizioni:** Si**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: prot. ***/2013

Intestazione: *****

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ristrutturazione edilizia di fabbricato in via Papa Giovanni XXIII n. **

Oggetto: interventi su fabbricato esistente

Presentazione in data ***** al n. di prot. ***

NOTE: La ristrutturazione edilizia e' consistita della demolizione della tramezza tra cucinino e tinello, nel rifacimento della pavimentazione di tutti gli ambienti al piano primo, nella sostituzione di tutte le finestre al piano primo, sostituzione di tutte le porte interne degli ambienti al piano primo e l'adeguamento dell'impianto elettrico.

Numero pratica: prot. ***/92

Intestazione: ****

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: tinteggiatura fabbricato in via Papa Giovanni XXIII n. 13

Oggetto: interventi su fabbricato esistente

Presentazione in data ***** al n. di prot. *****

Numero pratica: prot. ****/81

Intestazione: ****

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione pozzo ad uso domestico in via Papa Giovanni XXIII n. **

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data ***** al n. di prot. ***

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarita' riscontrata dal punto di vista edilizio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Area edificata con limitata capacita' residua B2
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:	1,2 mc./mq.
Rapporto di copertura:	0,40
Altezza massima ammessa:	2 piani
Volume massimo ammesso:	1.428 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	circa 600 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata dal punto di vista urbanistico

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto VILLINO

Trattasi di villetta unifamiliare la cui epoca di costruzione risale verosimilmente alla metà degli anni '60 del secolo scorso, localizzata nella zona Sud-Ovest di Cassano Spinola, Comune che richiama subito alla mente l'industria Roquette Italia (ex SPAD), con tutti gli aspetti positivi e meno positivi che la cosa può comportare.

E la Roquette in effetti si trova a poche centinaia di metri da via Papa Giovanni, e quindi dal nostro immobile oggetto di procedura esecutiva. Che peraltro, se paga qualcosa in fatto di vicinanza all'Industria, d'altra parte presenta una serie di fattori decisamente positivi.

Innanzitutto la buona esposizione geografica, il buon livello di conservazione, una considerevole area scoperta pertinenziale pianeggiante di circa 1000 mq. con percorsi in cemento pavimentato, aree a verde ben delimitate, un'ampia zona a frutteto con possibilità di piantumazione ad orto, usufruendo, tra l'altro della presenza di un pozzo attivo. Questo, ovviamente, per gli amanti di tale attività'.

L'immobile, su due piani f.t., presenta l'abitazione vera e propria al piano primo, superficie lorda mq. 110, con accesso da una scaletta esterna posto in testata Sud. Al piano terra trovano posto i locali accessori della residenza, con bagno di servizio, collegati col piano superiore da una scaletta interna, magari un po' ripida, ma utilizzata abitualmente dai Proprietari per loro consuetudine e per motivi di praticità'. Un ampio garage insiste tra la testata Nord della villetta e il confine di proprietà, mentre un basso fabbricato ad uso legnaia è presente sul retro del fabbricato, sempre a ridosso del confine Nord.

La parte abitativa del piano primo, per effetto dell'intervento di ristrutturazione dell'anno 2013, si presenta in ottime condizioni: nuove pavimentazioni in materiale ceramico, pareti bene intonacate a civile con parti in pietra a vista (motivo ricorrente nei vari ambienti abitativi) nuovi serramenti esterni in legno con vetrocamera, tra l'altro muniti di certificazione ai fini energetici da parte della Ditta fornitrice, nuove tapparelle in materiale plastico, zanzariere incorporate, nuove porte interne in legno tamburato.

Dal punto di vista impiantistico, si rileva che l'impianto elettrico è stato oggetto di adeguamento in concomitanza dei menzionati lavori di ristrutturazione, mentre l'impianto termico, originale dell'epoca della costruzione, presenta nuova caldaia a metano recentemente sostituita.

L'ambiente soggiorno e la camera da letto matrimoniale sono dotate anche di condizionatore, ciascuno con unità esterna a parete.

Infine, particolare non trascurabile, il fatto che, ai fini urbanistici, esiste una residua potenzialità edificatoria di circa 600 mc., stante ovviamente le attuali normative di Piano Regolatore.

1. Quota e tipologia del diritto

*****- **Piena proprietà**

***** - Residenza: *****

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.264,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: La villetta si presenta in buone condizioni generali di manutenzione. L'abitazione vera e propria al piano primo, a seguito ristrutturazione dell'anno 2013, si presenta in condizioni da definire ottime.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **con geometria a padiglioni**
materiale: **legno**
condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

NOTE: Tutti i serramenti esterni del piano primo sono stati sostituiti in sede di ristrutturazione nell'anno 2013. Agli atti risultano le certificazioni ai fini energetici da parte della Ditta fornitrice.

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
-----------------	--

Pavim. Interna
materiale: **ceramica**
condizioni: **ottime**

Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: normale serratura
---------------------	--

condizioni: **scarse**

NOTE: Il portoncino di ingresso che da' accesso all'alloggio non e' stato oggetto di sostituzione in sede di ristrutturazione (contrariamente a tutti gli altri serramenti del piano primo) in considerazione dello scarso utilizzo da parte dei Proprietari che abitualmente accedono nell'ambiente di servizio al piano terra e utilizzano la scaletta interna per raggiungere l'alloggio.

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo**alimentazione: **elettrico**rete di distribuzione: **tubi in rame**diffusori: **condizionatore**condizioni: **buone**conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

NOTE: Impianto di condizionamento presente solo in soggiorno e nella camera da letto.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V**condizioni: **buone**conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**rete di distribuzione: **tubi in ferro**diffusori: **termosifoni in ghisa**condizioni: **buone**conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	adeguamento nell'anno 2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia individuale a gas metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	inferiore a 35 Kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La caldaia dell'impianto di riscaldamento e' stata oggetto di sostituzione circa due anni fa.



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Due condizionatori sono presenti, con rispettivi gruppi esterni, uno nell'ambiente soggiorno e l'altro nella camera da letto.

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO PRIMO	sup linda di pavimento	110,00	1,00	110,00
LOCALI ACCESSORI PIANO TERRA	sup linda di pavimento	113,00	1,00	113,00
AUTORIMESSA	sup linda di pavimento	30,00	1,00	30,00
LEGNAIA-TETTOIA	sup linda di pavimento	11,00	1,00	11,00
AREA ESTERNA	sup linda di pavimento	1.000,00	1,00	1.000,00
		1.264,00		1.264,00

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

Metodo comparativo di immobili similari in zona.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****VILLINO. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 111.350,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo



ABITAZIONE	PIANO	110,00	€ 600,00	€ 66.000,00
PRIMO				
LOCALI ACCESSORI PI- ANO TERRA		113,00	€ 250,00	€ 28.250,00
AUTORIMESSA		30,00	€ 200,00	€ 6.000,00
LEGNAIA-TETTOIA		11,00	€ 100,00	€ 1.100,00
AREA ESTERNA		1.000,00	€ 10,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 111.350,00
Valore corpo				€ 111.350,00
Valore Pertinenze				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 111.350,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 111.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
VILLINO	Abitazione in vil- lini [A7]	1.264,00	€ 111.350,00	€ 111.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.350,00

Arrotondabile ad € 110.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita:

ad imposta di Registro

Data generazione:

20-01-2025

L'Esperto alla stima
Franco Ciparelli





FOTO 1

Il fabbricato ripreso da via Papa Giovanni, accesso pedonale, civico **. Il fronte strada della proprieta' e' di circa 25 metri



FOTO 2

L'accesso carraio sul lato Nord della proprieta'. Sulla sinistra, a confine con altra proprieta', il corpo di fabbrica a garage.



FOTO 3

Il fabbricato ripreso dalla ex strada statale “dei Giovi”, confinante sul lato Est e sopraelevata di circa 3 metri dalla quota dell’area cortilizia. Si nota in primo piano l’ampia zona coltivata a frutteto. Sulla destra, il basso fabbricato ad uso legnaia, a ridosso del confine e contiguo al garage di proprietà’.



FOTO 4

Particolare della testata Sud con la scaletta esterna di accesso all’alloggio al piano primo. La tettoia a sbalzo in primo piano ripara l’accesso all’ambiente tavernetta del piano terra.

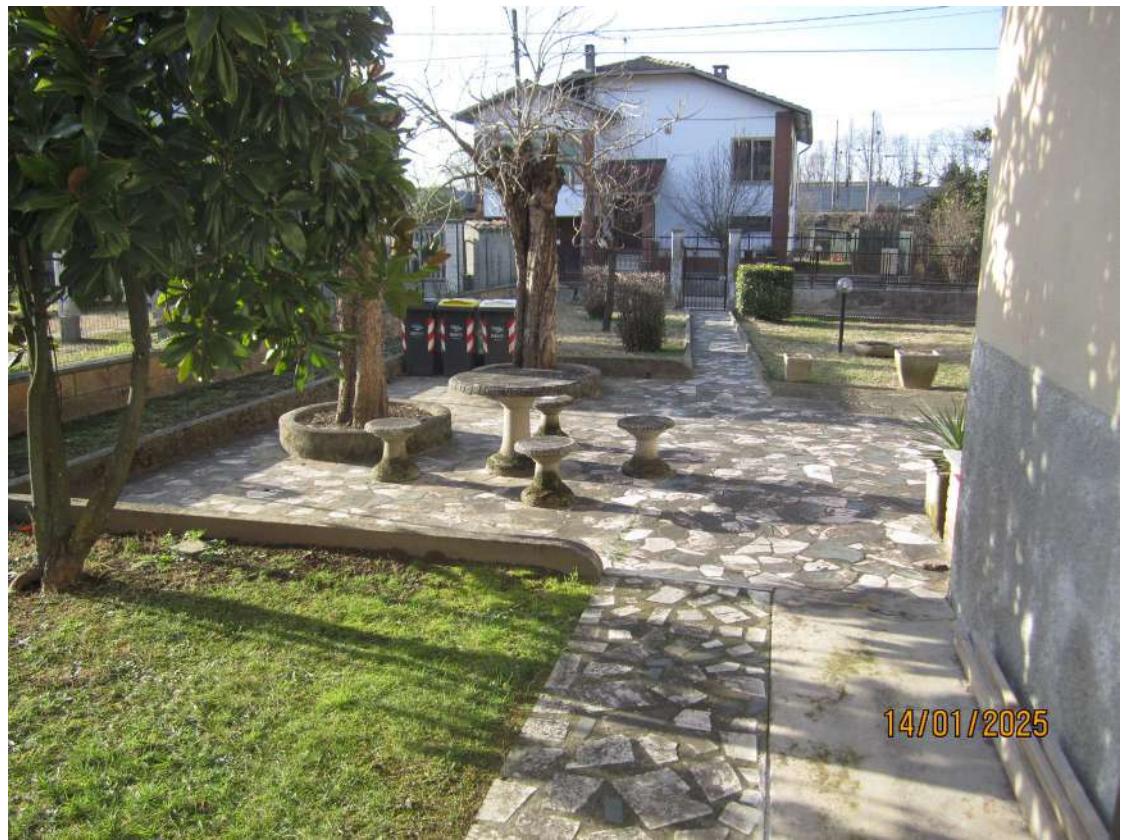


FOTO 5

L'area esterna e' caratterizzata da parti attrezzate per soggiorno estivo all'aperto, ampie zone a verde, orto e frutteto e frutteto con la presenza di un pozzo attivo.

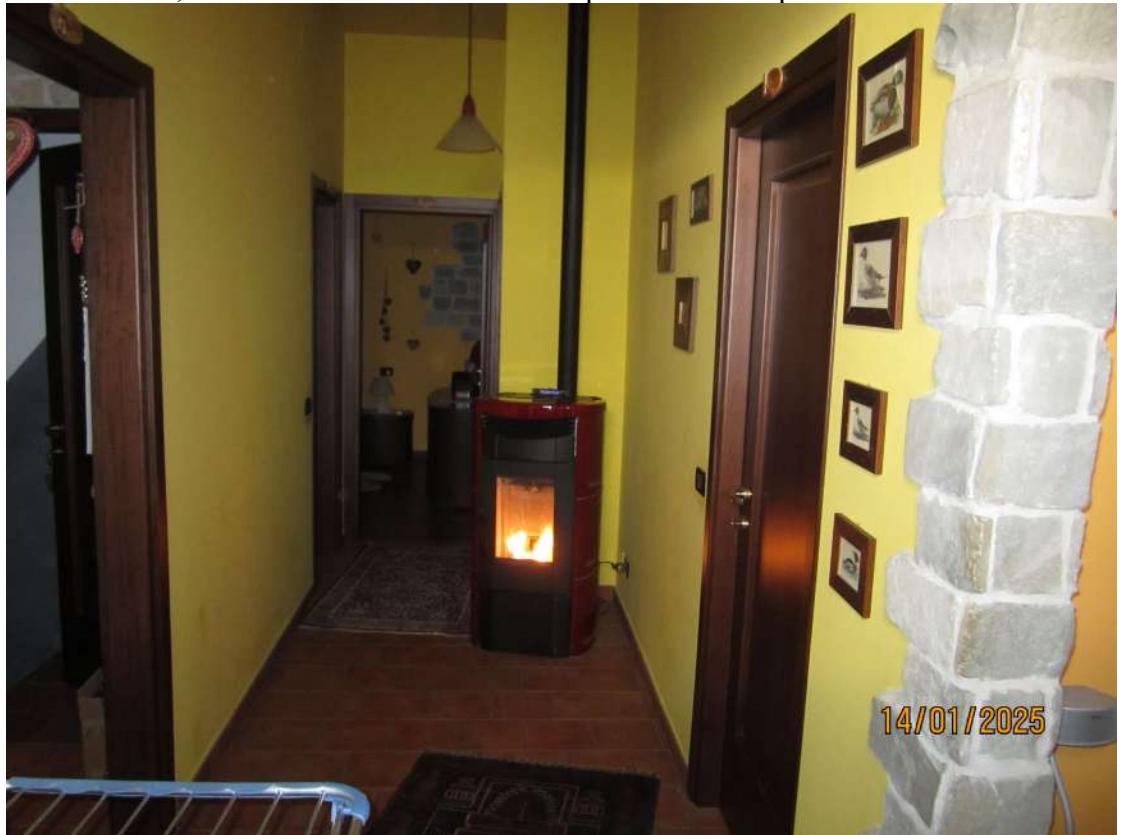


FOTO 6

La zona ingresso-disimpegno al piano primo della villetta. Una stufa a pellet in posizione baricentrica dell'alloggio risolve normalmente il problema energetico senza l'utilizzo della caldaia a metano.



FOTO 7

Il soggiorno, molto spazioso, caratterizzato dal caminetto ad angolo rivestito in pietra,



FOTO 8

La zona cucina-tinello, accogliente, bene attrezzata e funzionale.



FOTO 9

Primo piano della zona pranzo, in tinello. I rivestimenti in pietra, ricorrenti in tutto l'alloggio, sono stati realizzati in sede di ristrutturazione dell'anno 2013.



FOTO 10

Anche la camera da letto troviamo rivestimenti in pietra a vista.



FOTO 11

La camera adiacente a quella matrimoniale, completamente occupata da armadiature.



FOTO 12

Il bagno, ben ristrutturato nel 2013, con box doccia visibile sulla sin.





FOTO 13

Dettaglio della scaletta di servizio che collega il piano terra all'alloggio del piano primo. Scaletta piuttosto ripida, con gradini di cemento colorato.



FOTO 14

Scorcio dell'ambiente al piano terra adibito a "tavernetta". L'ambiente presenta accesso diretto dall'esterno.





FOTO 15

L'ambiente di servizio adiacente alla tavernetta.



FOTO 16

Il bagnetto del piano terra, vaso, lavabo, doccia, senza bidet, perfettamente funzionante.





FOTO 17

Dettaglio della caldaia nell'ambiente lavanderia del piano terra. La caldaia, sostituita circa due anni fa, a parte le tubazioni che lasciano a desiderare sotto l'aspetto estetico, e' perfettamente funzionante.



FOTO 18

L'ambiente, denominato cantina-locale di deposito, con accesso carraio regolato da porta basculante, e' di fatto un garage-ripostiglio.



FOTO 19

L'autorimessa, piuttosto spaziosa sia in pianta che in altezza.

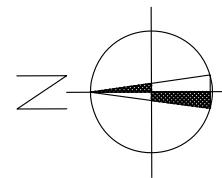


COMUNE DI CASSANO SPINOLA

PLANIMETRIA CATASTALE E DI P.R.G.

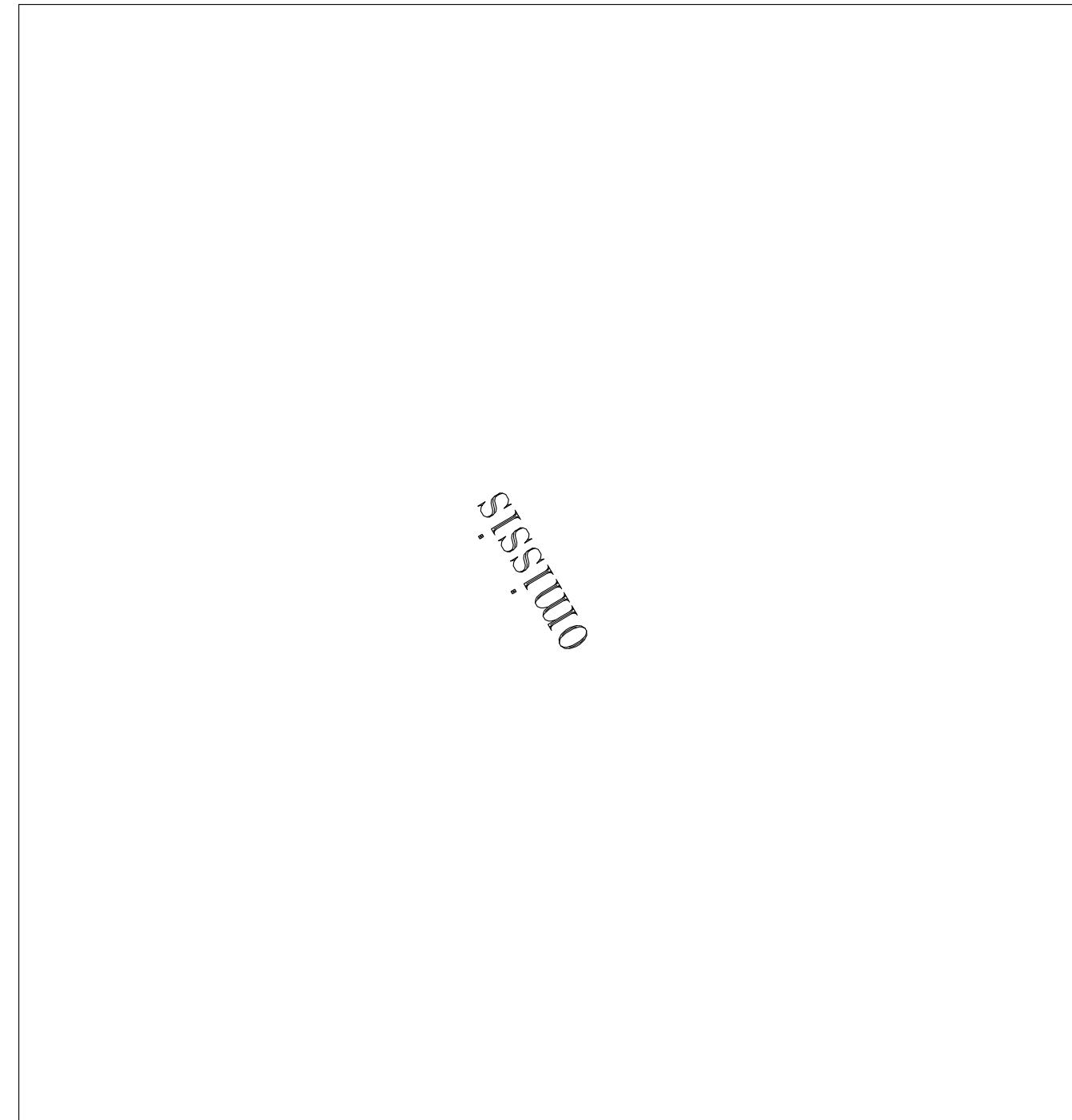
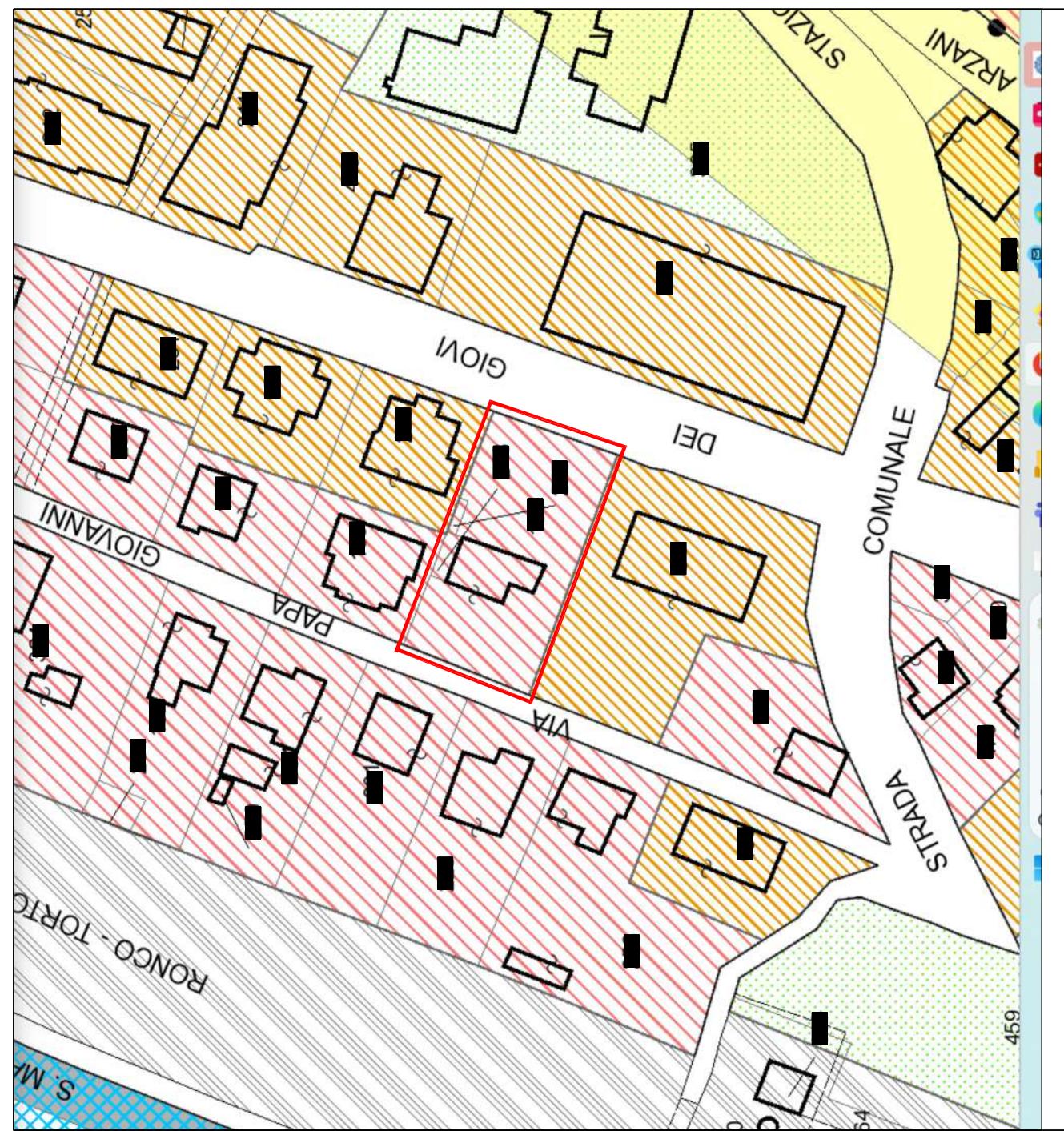
Il Tecnico C.T.U.
Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Gudia n. 1

 UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE
PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000
F. ** - Mapp. $\left\{ \begin{array}{l} ** \\ *** \end{array} \right.$ (Cat. A/7)
F. ** - Mapp. *** (Cat. C/6)



STRALCIO VIGENTE P.R.G.

”Arene edificate con limitata capacita’ residua (B2)“ - Art. 25 N. di A. - Tab. B2



Giuliano

COMUNE DI CASSANO SPINOLA

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

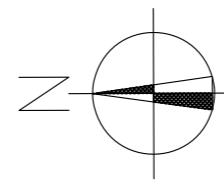


VISTA SATELLITARE

Il Tecnico C.T.U.
Arch. FRANCO CIPARELLI - Tortona via Guala n. 1



EX S. S. n. 35 DEI GIOVI

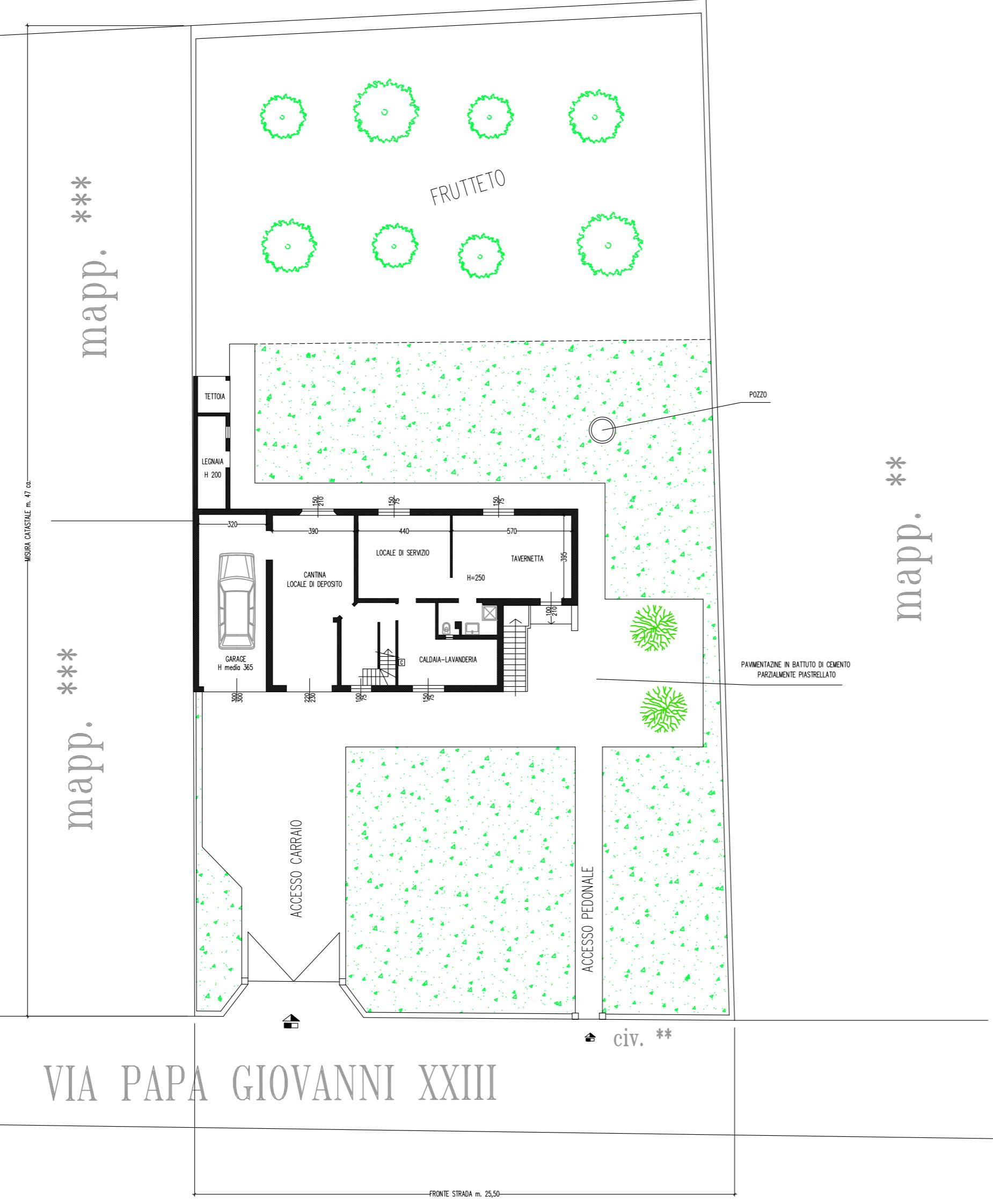


map. * * *

map.

VIA PAPA GIOVANNI XXIII

PIANTA PIANO TERRA CON AREA PERTINENZIALE ANNESSA



COMPUTO SUPERFICI

SUPERFICIE AD ABITAZIONE

SEZIONE AD ABITAZIONE METALLO

LOCALI A

GARAGE

LEGNAIA - TETTOIA

AREA SCOPERTA ESTERNA

CO E

— RANG

AREL

CIPPA

Firr

1