

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: .....

Contro: .....

N. 139/2025

Giudice Delegato: **Stim.mo Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
Lotto unico – Abitazione

**Esperto della stima: geom. Maurizio Rossini**

**Codice fiscale: RSSMRZ56C01A182Q**

**Studio in: Piazza Filippo Turati, 10 – 15121 Alessandria**

**Telefono: 0131 1850569**

**Email: [maurizio.rossini56@gmail.com](mailto:maurizio.rossini56@gmail.com)**

**Pec: [maurizio.rossini@geopec.it](mailto:maurizio.rossini@geopec.it)**



## SINTESI ELABORATO

Beni in **Cassine (AL) 15016 via IV marzo, 30**

Lotto unico: abitazione

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

#### Identificativo corpo unico

##### Catasto fabbricati

**Categoria:** Abitazione di categoria A/6

.....

Foglio 26 , particella 2389, subalterni 2 e 3 graffati, via IV marzo 30 Cassine (AL) piano T, classe 2, consistenza 4,0, superficie 46 mq, rendita €. 123,95

Unità abitativa in mediocri condizioni di manutenzione

##### Catasto terreni

Foglio 26, particella 2389, ente urbano di mq. 62,00 (censimento derivato dalla soppressione dei mappali 1064 e 1065 e precedentemente dai mappali 365 e 366)

Allegato stralcio del foglio originale la cui stesura risale all' inizio del secolo precedente.

##### Storia catastale

Attualmente l' immobile è censito con particella 2389 sub. 2 e 3 in sostituzione dei mappali 1064 e 1065 riportati nell' atto di acquisto che a loro volta hanno soppresso i mappali 365 e 366. L' atto con il quale è stata concessa l' ipoteca riporta la particella 2389. L' edificio, di fatto, vanta diritto di uso del cortile comune censito con particella 361 visto che le aperture sulla facciata opposta a quella prospiciente la via pubblica, si aprono direttamente su detta particella.

#### 2. Stato di possesso

Immobile occupato dal titolare di .....

#### Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: NO

#### 3. Accessibilità degli immobili

Accessibilità parziale limitata al piano terreno

#### 4. Creditori iscritti



Ipoteca volontaria n. 741 del 20/04/2007 contro ..... per euro 100.000,00 di cui 50.000,00 di capitale . Concessione di mutuo fondiario della durata di anni 20 come da atto notarile pubblico a rogito dott. Mangini Marana Falcone Enrico, notaio in Acqui Terme in data 12/04/2007 repertorio 77857/18736.

**5. Comproprietari**

Nessuno.

**6. Misure penali**

NON A CONOSCENZA

**7. Continuità delle trascrizioni**

SI

**8. Prezzo**

**Valore complessivo intero 13.295,00.**



## **LOTTO UNICO**

### **Cassine (AL) 15016 via IV marzo, 30**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. Il bene è stato acquistato dalla debitrice da oltre venti anni.

#### **1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Abitazione di categoria A6** sito in Cassine 15016 (AL) via IV marzo, 30.

Note: si tratta di un edificio di categoria rurale (A/6) elevato a 2 piani f.t. oltre a sottotetto. Mediocri condizioni di manutenzione. Fessurazioni nelle murature del piano primo. Il responsabile della sezione urbanistica del Comune ha rilasciato una dichiarazione secondo la quale nessun assentimento amministrativo è mai stato rilasciato per l'immobile. Si dà atto però che una finestrella prospiciente la via pubblica è stata murata e che la scala esterna, riportata nell'elaborato catastale, è stata eliminata e ricostruita all'interno. Piccolo ballatoio sulla facciata principale. In riferimento all'epoca di costruzione può essere dichiarato con ragionevole certezza che la struttura in elevazione è priva di fondazioni. Attualmente gli spazi interni sono adibiti a deposito.

#### **Quota e tipologia del diritto**

Proprietà in capo alla sola debitrice.

#### **Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: .....

Foglio 26, particella 2389, subb. 3 e 2, categoria A/6 classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 46,00, rendita euro 123,95.

#### **Identificato al Catasto dei Terreni**

Foglio 26 particella 2389 ex 1064 e 1065 che a loro volta hanno sostituito 365 e 266. Ente urbano di mq. 62,00.

Derivante da: atto del 05/10/04 del notaio Mangini Marana Falcone Enrico

Confini : da nord e in senso orario particella 1060 , via IV marzo, particella 361, particella 1061.

Conformità catastale.

#### **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :**

- A) una finestrella è stata chiusa ma risulta esistente sulla planimetria catastale;
- B) la scala esterna riportata nella planimetria catastale è stata demolita. In sua vece è stata realizzata una scala interna
- C) il ballatoio è stato modificato nella sua estensione.



Infine si segnala che attualmente il censimento catastale non è corretto in quanto riporta una consistenza inferiore a quella reale.

**Regolarizzabili mediante:** aggiornamento della situazione planimetrica mediante pratica DOCFA catastale ripercorrendo la storia e l'evoluzione delle varie numerazioni catastali ( dalle particelle 365 e 366 alle particelle 1064 e 1065 e in fine all'attuale 2389) .

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

## **1.2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Nell'abitato di Cassine (AL).

**Zona semi centrale.**

**Area urbanistica:** residenziale a traffico molto limitato

**Servizi ad alta tecnologia:** non presenti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e poco più in là, agricole

**Importanti centri limitrofi:** Acqui Terme

**Attrazioni paesaggistiche:** Terme di Acqui Terme

**Attrazioni storiche:** vestigia romane di Acqui Terme

**Principali collegamenti pubblici:** linee autobus.

## **1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Allo scrivente non risulta l'esistenza di vincoli e/o servitù se si eccettua una linea elettrica e una telefonica ancorata alla parete verso strada che andranno rimosse in caso di ristrutturazione.

## **1.4. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

Identificativo corpo: foglio 26 particella 2389 subalterni 3 e 2 (ex 1064 e 1065)

Abitazione di categoria A/6 sita in Cassine (AL) 15016 via IV marzo, 30

Spese ordinarie annue di gestioni dell'immobile: attualmente non quantificabili

Spese straordinarie di gestioni deliberate: no

Spese condominiali scadute: No

Millesimi di proprietà: no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: limitata al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No se si eccettua il diritto alla corte comune 361

Attestazione prestazione energetica : probabilmente classe G – Epgl,nren superiore a 160 Kw (consumo energetico espresso in KW ora /mq anno )

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004: NO



**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 1.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA

Titolarità/Proprietà

..... con sede in ..... per la piena proprietà in virtù di atto notarile a rogito notaio Mangini Marana Falcone Enrico di Acqui Terme del 05/10/2004 rep. 73618/16657 trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare di Alessandria il 15/10/2004 al n. 5846 di formalità.

**La nota di trascrizione dell' atto (registro generale n.9284, registro particolare n.5846 del 15/10/2004) segnala che al momento della stipula mancava la voltura della dichiarazione di successione presentata all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI ALESSANDRIA il giorno 28 settembre 2004 di ....**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 1.6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

L' accesso agli atti presso l' ufficio dell' urbanistica di Cassine (AL) ha dato esito negativo. Il responsabile del procedimento ha rilasciato una dichiarazione (allegata) secondo la quale non esistono assentimenti amministrativi rilasciati per l' immobile in argomento.

Si ritiene che, alla luce del confronto tra la planimetria catastale parzialmente rappresentativa dell' edificio e lo stato di fatto, emergano incongruenze tali da rendere necessaria, da parte dell' aggiudicatario, l' istruzione di una sanatoria edilizia almeno per quanto riguarda l' eliminazione della scala esterna e della diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture esterne.

Per quanto sopra riportato si ritiene che l' immobile **NON** sia conforme alle norme edilizie

## 1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera	D.G.R. n. 7-3985 del 11.06.2012
Strumento urbanistico adottato	Variante generale ex art. 17 4° comma L.R. 56/77. Variante strutturale 2004 e succ. variante 2007 adottate rispettivamente con delibera del C.C. n. 27 del 28/06/2006 e con delibera n. 10 del 30.03.2009
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



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**1.8. DESCRIZIONE**

**Abitazione di tipo rurale (A/6)**

Casa di abitazione adibita a magazzino composta da 3 piani fuori terra compreso sottotetto. Ripostiglio posto di lato rispetto al corpo principale. Epoca di costruzione presumibile: 1850/1900. Struttura in elevazione composta da laterizi pieni. Sicuramente priva di fondazioni, vista l'epoca di realizzazione. Facciate quasi completamente prive di intonaco. Serramenti in legno in mediocre stato. Fessurazioni nelle murature del piano primo. Tetto realizzato con orditura di legno e tegole curve. Evidentemente inabitata da decenni. Scala interna ad una sola rampa. Ballatoio verso cortile interno.

**Cassine (AL) 15016 Via IV marzo, 30**

Piena proprietà in capo a .....

Superficie complessiva lorda 120 mq oltre a 10.00 mq di ballatoio.

Fondazioni: nessuna

Scala: unica rampa con pedate in cemento

Solai: misti (tavelle e calcestruzzo)

Strutture verticali: muratura

Recinzione: no

Infissi esterni: a doppia anta con persiane in legno

Infissi interni: legno

Manto di copertura: tegole curve

Isolamento: inesistente

Pavimentazione esterna: piccolo marciapiede di cemento. Il resto in terra battuta

Pavimentazione interna: piastrelle di cemento

Impianto elettrico: si

Epoca di realizzazione: 1930 circa

Impianto a norma: NO

Impianto di riscaldamento: NO

Condizionamento: NO

Scarichi potenzialmente pericolosi: NO



**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Ripostiglio	Superficie lorda di pavimento MQ	20,00	0.25	5,00 mq
Abitazione piano terra e primo	Superficie lorda di pavimento MQ	100,00	1,00	100,00 mq
Balcone	Superficie lorda di pavimento MQ	10,00	0.15	1, 50 mq

**Sommano****MQ. 106,50****1.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima:**

Valori OMI rimodulati in relazione allo stato conservativo

Il valore €/mq non può superare i 180,00 €. In quanto il valore OMI per fabbricati c.d. in condizioni di manutenzione normale viene riportato in €/mq. 430,00. Tenuto conto di come si presenta il cespite appare quanto mai opportuno abbatterlo di circa il 50-60% per cui il calcolo del valore diviene il seguente:

**Superficie comparata mq. 106,50 x 180,00= € 19.170,00**

**Adeguamento e correzione di stima**

Valore complessivo € 19.170,00 -

riduzione relativa alla vendita immediata

15% € 2.875,50 -

sanatoria edilizia e registrazione catastale € 3.000,00 =

**Rimanenza € 13.295,00**

**10. VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO****DELLE DECURTAZIONI****€ 13.295,00****Euro tredicimiladuecentonovantacinque****In fede**





**Al, 28 luglio 2025**

Allegati separatamente : fotogrammi, documentazione catastale , dichiarazione proveniente dall' ufficio che regola l' urbanistica del territorio di Cassine (AL).

