
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **27/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2024 ore 09:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Geom. Enrico Balduzzi
Codice fiscale: BLDNRC61L20A182Z
Studio in: Via Balduzzi 42 - Isola S. Antonio
Telefono: 0131857135
Email: enricobalduzzi@virgilio.it
Pec: enrico.balduzzi@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** - Casasco (AL) - 15050**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, foglio 2, particella 160, indirizzo Via Roma n. 32, piano T-1-2, comune Casasco, categoria A/4, classe U, consistenza vani 8,5, superficie 147, rendita € 311,68

Corpo: B**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 2, particella 54, qualità Area di fabbricato rurale demolito, superficie catastale 190

Corpo: C**Categoria:** agricolo

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 2, particella 53, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 1030, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,16,

Corpo: D**Categoria:** agricolo

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 2, particella 48, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 21, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,01,

Lotto: 002**Corpo:** A**Categoria:** agricolo

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 4, particella 131, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 950, reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 2,45, sezione censuaria Casascofoglio 4, particella 132, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 490, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 2,28,

Lotto: 003**Corpo:** A**Categoria:** agricolo

██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero, sezione censuaria Casascofoglio 6, particella 216, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2470, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 11,48,

2. Stato di possesso**Bene:** - Casasco (AL) - 15050**Lotto:** 001**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C



Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: D

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Lotto: 002



Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Casasco (AL) - 15050

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 90.000,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 700,00

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 2.500,00



Beni in Casasco (AL)
Località/Frazione

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 31-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero, foglio 2, particella 160, indirizzo Via Roma n. 32, piano T-1-2, comune Casasco, categoria A/4, classe U, consistenza vani 8,5, superficie 147, rendita € 311,68

Derivante da: Mappali 52, 244, 57, 206, 65 e 161 del Foglio 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Tavolati interni

Stesura Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero, sezione censuaria Casasco, foglio 2, particella 54, qualità Area di fabbricato rurale demolito, superficie catastale 190

Confini: Mappali 161, 65, 206, 55, 203 e 53 del Foglio 2

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano censiti la legnaia al piano seminterrato ed il pergolato al piano terra
 Regularizzabili mediante: Presentazione nuovo accatastamento
 Descrizione delle opere da sanare: Legnaia al piano seminterrato e pergolato al piano terra
 Stesura Tipo Mappale: € 1.500,00
 Stesura DOCFA: € 500,00
 Oneri Totali: € 2.000,00
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero ,
 sezione censuaria Casasco, foglio 2, particella 53, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie
 catastale 1030, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,16

Confini: Mappali 50, 161, 54, 55 e 203 del Foglio 2, Strada comunale della Fontana e Foglio 4

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero ,
 sezione censuaria Casasco, foglio 2, particella 48, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie
 catastale 21, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,01

Confini: Mappali 45, 180, 207, 244 e 50 del Foglio 2

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale 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:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Casasco (AL),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casasco (AL),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C
agricolo sito in Casasco (AL),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D
agricolo sito in Casasco (AL),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024
ai nn. 299/249.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024
ai nn. 299/249.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024
ai nn. 299/249.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024
ai nn. 299/249.

Dati precedenti relativi ai corpi: D



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Casasco (AL),

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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

Identificativo corpo: B

sito in Casasco (AL),

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Casasco (AL),

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Casasco (AL),

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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: [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Antonio Oppezzo, in data 20/08/1992, ai nn. 20832/3064; trascritto a Tortona, in data 27/08/1992, ai nn. 2561/1974.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Antonio Oppezzo, in data 20/08/1992, ai nn. 20832/3064; trascritto a Tortona, in data 27/08/1992, ai nn. 2561/1974.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di vendita - a rogito di Notaio Antonio Oppezzo, in data 20/08/1992, ai nn. 20832/3064; trascritto a Tortona, in data 27/08/1992, ai nn. 2561/1974.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. ad Alessandria il [REDACTED] proprietaria per intero dal 04/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio de Palma, in data 04/12/2001, ai nn. 42318/2789; trascritto a Tortona, in data 04/01/2002, ai nn. 23/16.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in

Numero pratica: 2/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione interna e la costruzione di servizi igienici di un fabbricato di abitazione esistente

Oggetto: opere di ristrutturazione

Presentazione in data 04/01/1993 al n. di prot. 3

Rilascio in data 04/03/1993 al n. di prot. 2-93

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in

Numero pratica: 1018/96

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Completamento lavori edili autorizzati con C.E. n. 2/93
Oggetto: opere di completamento
Presentazione in data 03/06/1996 al n. di prot. 1018
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in
Numero pratica: 1254/97
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria al tetto di copertura
Oggetto: opere di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 18/07/1997 al n. di prot. 1254
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in
Numero pratica: 1/97
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un muro di contenimento e locale interrato ad uso legnaia
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/06/1996 al n. di prot. 1072
Rilascio in data 04/02/1997 al n. di prot. 1-97
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in
Numero pratica: 4/98
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n. 1/97
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 519
Rilascio in data 31/07/1998 al n. di prot. 4/98
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in
Numero pratica: 672/2004
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Posa di pergolato in legno con copertura a 2 falde
Oggetto: realizzazione gazebo in legno
Presentazione in data 27/04/2004 al n. di prot. 672
Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne
Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Tavolati interni
Stesura C.I.L.A. in sanatoria: € 800,00



Sanzione: € 1.000,00
 Oneri Totali: € 1.800,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il pergolato è stato coperto con coppi, mentre nella relazione tecnica allegata alla D.I.A. del 27.04.2004 prot. 672 si specificava che il tetto sarebbe stato realizzato con la semplice posa di travi in legno senza l'utilizzo di nessun tipo di copertura.

Regolarizzabili mediante: Asportazione del manto di copertura del pergolato

Descrizione delle opere da sanare: Manto di copertura del pergolato

Asportazione del manto di copertura del pergolato: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale
Zona omogenea:	Parte in Aree di Recupero di tipo Misto (RM)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
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:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale
Zona omogenea:	Aree di Recupero di tipo Misto (RM)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
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:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale
Zona omogenea:	Aree Agricole, parte Fasce di rispetto stradale e Zone a Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25, 32 e 39
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

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale
Zona omogenea:	Aree Agricole e Zone a Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 e 39
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

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Fabbricato residenziale elevato su tre piani fuori terra composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un bagno al piano terra, da due camere ed un bagno al piano primo e da una camera, un sottotetto ed un bagno al piano secondo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **187,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,26 al p. terra, 2,33 al p. 1 e 2,61 media al p. 2



L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: parte in legno e parte in ferro e laterizi condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: pietre condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discreti
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra rivestimento: a vista condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parte in piastrelle di cotto e parte in legno nelle camere, piastrelle di ceramica nei bagni condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: non riscontrata
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas di rete



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaietta e termosifoni in ghisa
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Note	Non è stata riscontrata la conformità dell'impianto

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
Abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	48,00	0,80	38,40
		187,00		177,40



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Area pertinenziale all'abitazione con posizionato un pergolato in legno con sottostante legnaia

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: pergolato al piano terra
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: legnaia al piano seminterrato
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: legnaia al piano seminterrato
Strutture verticali	materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: pergolato al piano terra

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Legnaia al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	36,00	0,20	7,20
Pergolato al piano terra	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		76,00		47,20

Pertinenze

B1. Cortile

Valore a corpo: € 0

Descrizione: **agricolo** di cui al punto C

Apezzamento di terreno destinato a bosco ceduo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.030,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appezamento di terreno destinato a bosco ceduo	sup reale lorda	1.030,00	1,00	1.030,00
		1.030,00		1.030,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto D

Piccolo appezzamento di terreno destinato a bosco ceduo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appezamento di terreno destinato a bosco ceduo	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00



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

Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL); Uffici del registro di Tortona (AL); Ufficio tecnico di Casasco (AL); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	68,00	€ 500,00	€ 34.000,00
Abitazione piano primo	71,00	€ 500,00	€ 35.500,00
Abitazione piano secondo	38,40	€ 500,00	€ 19.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.700,00
Valore corpo			€ 88.700,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.700,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Legnaia al piano seminterrato	7,20	€ 500,00	€ 3.600,00
Pergolato al piano terra	40,00	€ 100,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.600,00
Valore corpo			€ 7.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.600,00

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 515,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appezamento di terreno destinato a bosco ceduo	1.030,00	€ 0,50	€ 515,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 515,00
Valore corpo			€ 515,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 515,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 515,00



D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appezamento di terreno destinato a bosco ceduo	21,00	€ 0,50	€ 10,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10,50
Valore corpo			€ 10,50
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 10,50

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 di tipo popolare [A4]	177,40	€ 88.700,00	€ 88.700,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	47,20	€ 7.600,00	€ 7.600,00
C	agricolo	1.030,00	€ 515,00	€ 515,00
D	agricolo	21,00	€ 10,50	€ 10,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.300,00
arrotondamento	€ -525,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.000,00
---	--------------------

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 31-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: ██████████ n. ad Alessandria il 09.10.1951 proprietaria per intero , sezione censuaria Casasco, foglio 4, particella 131, qualità Seminativo, classe 4, superficie

catastale 950, reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 2,45

Confini: Mappali 64, 65, 132, 133 e 129 del Foglio 4 e Strada comunale della Fontana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] n. ad Alessandria il 09.10.1951 proprietaria per intero ,
sezione censuaria Casasco, foglio 4, particella 132, qualità Seminativo, classe 3, superficie
catastale 490, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 2,28

Confini: Mappali 65, 133 e 131 del Foglio 4, Strada comunale della Fontana e Foglio 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente gli appezzamenti di terreno sono
boschivi

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione colturale

Stesura Variazione colturale: € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024
ai nn. 299/249.

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:



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: ██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio de Palma, in data 04/12/2001, ai nn. 42318/2789; trascritto a Tortona, in data 04/01/2002, ai nn. 22 e 23/15 e 16.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale
Zona omogenea:	Aree Agricole, parte in Fasce di rispetto stradale e Zone a Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25, 32 e 39
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Appezamenti di terreno, attualmente boschivi

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.440,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appezamento di terreno attualmente boschivo	sup reale lorda	950,00	1,00	950,00
Appezamento di terreno attualmente boschivo	sup lorda di pavimento	490,00	1,00	490,00
		1.440,00		1.440,00



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

Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL); Uffici del registro di Tortona (AL); Ufficio tecnico di Casasco (AL); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appezamento di terreno attualmente boschivo	950,00	€ 0,50	€ 475,00
Appezamento di terreno attualmente boschivo	490,00	€ 0,50	€ 245,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 720,00
Valore corpo			€ 720,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 720,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	1.440,00	€ 720,00	€ 720,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 50,00
arrotondamento	€ 30,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 700,00
---	-----------------

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 31-01-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] n. ad Alessandria il 09.10.1951 proprietaria per intero ,
sezione censuaria Casasco, foglio 6, particella 216, qualità Seminativo, classe 3, superficie
catastale 2470, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 11,48

Confini: Mappali 6215, 217 e 237 del Foglio 6 e Strada vicinale di Monte Cavare¹

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tortona in data 29/01/2024
ai nn. 299/249.

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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

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: ██████████ n. ad Alessandria il ██████████ proprietaria per intero dal 20/08/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio de Palma, in data 04/12/2001, ai nn. 42318/2789; trascritto a Tortona, in data 04/01/2002, ai nn. 23/16.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 2-9577 del 09.06.2003 - III Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale
Zona omogenea:	Aree Agricole, parte in Fasce di rispetto stradale e Zone a Vincolo Idrogeologico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25, 32 e 39
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: **agricolo** di cui al punto A

Appezzamento di terreno agricolo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.470,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia collinare

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appezzamento di terreno agricolo	sup reale lorda	2.470,00	1,00	2.470,00
		2.470,00		2.470,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona (AL); Uffici del registro di Tortona (AL); Ufficio tecnico di Casasco (AL); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Tortona e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.470,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appezamento di terreno agricolo	2.470,00	€ 1,00	€ 2.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.470,00
Valore corpo			€ 2.470,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.470,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	2.470,00	€ 2.470,00	€ 2.470,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 30,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.500,00
---	-------------------

Allegati

- all. 1 documentazione fotografica
- all. 2 visure catastali
- all. 3 estratti di mappa Catasto Terreni
- all. 4 planimetria catastale
- all. 5 tavole grafiche
- all. 6 visure ipotecarie

Data generazione:
10-06-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Enrico Balduzzi

