



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **23/2026**

prossima udienza:

14/07/2026 ore 11:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto - UNICO



Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderari 1 - 15057 Tortona (AL)
Telefono: 0131862238
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. DATI CATASTALI**

Bene: VICOLO ALESSANDRO VOLTA N. 2 – CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)
(Allegato n. 1: mappa generale)

Lotto: UNICO

Categoria:

Lotto costituito da:

FABBRICATO per l'ABITAZIONE da fondamenta a tetto, in angolo tra la Via Soldini e il Vicolo Volta, avente ingresso dal civico numero 2 (due) del Vicolo Volta, elevato a due piani (piani terra e primo), collegati da scala interna.

Il fabbricato comprende:

- al piano terra: cucina, soggiorno, disimpegno e bagno;
- al primo piano: due camera e servizio igienico.

A confini: Via Soldini, Vicolo Volta e particelle 1127 et 3326, entrambe del foglio 55 di Catasto Terreni.

FABBRICATO ACCESSORIO in corpo staccato e con ingresso carraio dal Vicolo A. Volta s.n.c., da fondamenta a tetto, svolgentesi su due piani (piani terra e primo), collegati da scala esterna.

Il fabbricato comprende:

- al piano terra: ripostiglio e autorimessa;
- al primo piano: lavanderia-servizio igienico, stenditoio e balcone;
- corte in proprietà esclusiva;

A confini: Vicolo Volta, Via Soldini e particelle 1142 et 1140, entrambe del foglio 55 di Catasto Terreni.

Intestazione:

Diritto: Proprietà 1/1

Catasto Fabbricati – Comune di CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
55	1125	4	A/4	3	6 vani	126 mq; escluse	254,10 €
	1141	2				aree scoperte 121 mq	
VARIAZIONE del 30/07/2015 Pratica n. AL0153354 in atti dal 30/07/2015 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 61968.1/2015).							

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
55	1141	3	C/6	6	11 mq	16 mq	37,49 €
VARIAZIONE del 30/07/2015 Pratica n. AL0153354 in atti dal 30/07/2015 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 61968.1/2015).							

Allegati:

- n. 2 _ estratto della mappa catastale;
- n. 3A _ visura catastale per soggetto;
- n. 3B _ visura catastale storica _ categoria A4;
- n. 3C _ visura catastale storica _ categoria C6;
- n. 4 _ planimetria catastale _ categoria A4;
- n. 5 _ planimetria catastale _ categoria C6.

2. STATO DI POSSESSO

Bene: VICOLO ALESSANDRO VOLTA N. 2 – CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

Lotto: UNICO

Gli immobili sono nella disponibilità del debitore.

(Allegato n. 12_ precisazione anagrafe)

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Bene: VICOLO ALESSANDRO VOLTA N. 2 – CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

Lotto: UNICO

Corpo: fabbricato d'abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: fabbricato accessorio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. CREDITORI ISCRITTI

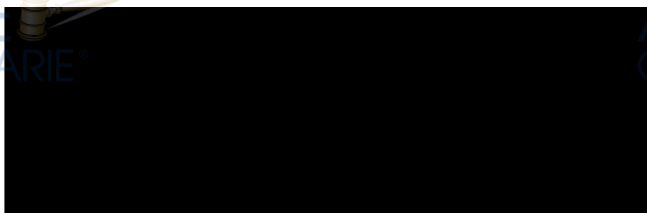
Bene: VICOLO ALESSANDRO VOLTA N. 2 – CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

Lotto: UNICO

Creditori Iscritti:



Creditore Intervenuto:



5. COMPROPRIETARI

Beni: VICOLO ALESSANDRO VOLTA N. 2 – CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

Lotto: UNICO

Comproprietari: nessuno

6. MISURE PENALI

Beni: VICOLO ALESSANDRO VOLTA N. 2 – CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

Lotto: UNICO

Misure Penali: ---

7. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Bene: VICOLO ALESSANDRO VOLTA N. 2 – CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

Lotto: UNICO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. PREZZO

Bene: VICOLO ALESSANDRO VOLTA N. 2 – CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: **95.000,00 Euro**

Beni in CASTELNUOVO SCRIVIA (AL)

VICOLO ALESSANDRO VOLTA N. 2

Lotto: UNICO

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

Data di presentazione: 10/03/2026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
55	1125	4	A/4
	1141	2	

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
55	1141	3	C/6

Quota e tipologia del diritto

Diritto: Proprietà 1/1

Stato Civile: **Allegato n. 12**Regime patrimoniale: **l'immobile oggetto della stima è un bene personale (vedi Allegato n. 6).**

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: imprecisa rappresentazione grafica.

Regolarizzabili mediante:	DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE.
Descrizione delle opere da sanare:	esatta rappresentazione grafica
Costi per i TRIBUTI (n. 2 x 70,00 €):	140,00 €
Costo per l'ONORARIO e degli oneri fiscali accessori:	1.200,00 €
Totale	1.340,00 €

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA** LA CONFORMITÀ CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico situato nel centro storico, comodo per raggiungere i servizi esistenti: Municipio, scuole, banche, uffici e negozi).

Caratteristiche zona: centro storico.

Area urbanistica: a prevalente destinazione residenziale.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: ---.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi:

Tortona a 10 Km circa; Voghera a 10 Km circa; Sale a 5 Km circa; Pontecurone a 4,5 Km circa.

Attrazioni paesaggistiche:

la sponda destra dello Scrivia

Attrazioni storiche:

- il Castello dei Torriani e dei Bandello (Castello Podestare, Palazzo Pretorio), che risale al secolo XIV;
- Palazzo Centurione, di impronta genovese, del XVII secolo, è sede del Municipio e del museo civico, in via G. Garibaldi;
- la chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo in stile romanico e risale al XII secolo.

Principali collegamenti pubblici:

il territorio comunale è attraversato dall'A7 (Milano - Genova) nonché dall'A21 (Torino - Piacenza); presenza del casello autostradale sull'A7.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono nella disponibilità del debitore.

(Allegato n. 12_ precisazione anagrafe)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**ISCRIZIONE CONTRO**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta a Tortona il 07/10/2015 – Reg. Particolare n. 325, Reg. Generale n. 2612, a favore di “Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.” (ora “Credit Agricole Italia s.p.a. con sede in Parma); Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 7650/4613 del 28/09/2015.
Immobili siti in CASTELNUOVO SCRIVIA (AL).

ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO iscritta a Tortona il 17/09/2019 – Reg. Particolare n. 322, Reg. Generale n. 2811, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1900/119 del 16/09/2019. Immobili siti in CASTELNUOVO SCRIVIA (AL).

TRASCRIZIONE CONTRO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Tortona il 27/02/2026 – Reg. Particolare n. 428, Reg. Generale n. 580, a favore di "Credit Agricole Italia s.p.a."; Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 300 del 31/01/2026; Immobili siti in CASTELNUOVO SCRIVIA (AL).

Allegato n. 13 – aggiornamento dell'ispezione ipotecaria al 05/06/2026.

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: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: non presente/disponibile.

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

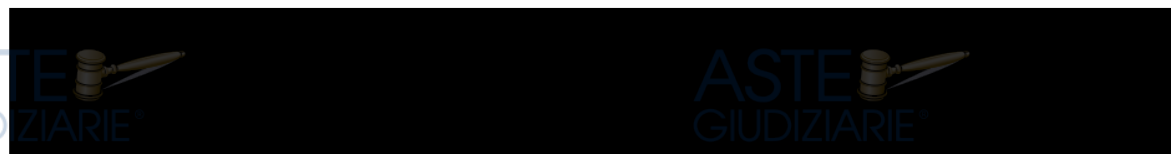
Avvertenze ulteriori: ---

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

Titolari/Proprietari 1 _ sino 26/06/2002



Titolari/Proprietari 2 _ sino 28/09/2015



Titolare/Proprietaria 3 _ dal 28/09/2015 sino ad oggi:



Continuità delle trascrizioni: **SI**

7. PRATICHE EDILIZIE:

-----	-----	La costruzione dei fabbricati in oggetto, nella loro originaria consistenza, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.
25/10/2002	DE LUCA Rosella	Denuncia Inizio Attività protocollo n. 9746 - RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO.
15/05/2004	DE LUCA Rosella	Manutenzione ordinaria.
-----	DE LUCA Rosella	PRATICA EDILIZIA N. 97/02
04/11/2002		richiesta protocollata con il numero 10022/10140 di concessione edilizia per ristrutturazione fabbricato con realizzazione di autorimessa.
19/11/2002		il Comune di Castelnuovo Scivia con missiva Protocollo n. 10496 ha comunicato che la Commissione Edilizia con verbale n. 10 del 13 novembre 2002 ha accolto tale richiesta.
19/11/2002		Concessione Edilizia n. 69/2002 RISTRUTTURAZIONE DI PORTICO PER REALIZZAZIONE AUTORIMESSA.
08/08/2015	DE LUCA Rosella	S.C.I.A. IN SANATORIA protocollo n. 7565.

7.1 Conformità edilizia:

Sono considerate le “irregolarità” indicate nell’**Allegato n. 11**, quale raffronto tra lo stato attuale dell’immobile e l’ultima rappresentazione grafica fornita al Comune di Castelnuovo Scivia, mediante presentazione della S.C.I.A. protocollo n. 7565 del 08/08/2015.

Nelle quattro pagine dell’Allegato n. 11 sono stati evidenziati:

- con il colore “giallo” gli elementi non esatti e le demolizioni;
- con il colore “rosso” gli elementi esatti e le nuove costruzioni.

IRREGOLARITA' NEL FABBRICATO PER L'ABITAZIONE	
N	DESCRIZIONE
1	Imprecisa rappresentazione grafica con particolare riferimento al dimensionamento delle aperture verso l'esterno (porta d'ingresso e finestre).
2	Altezza utile interna di 2,65 metri anzichè di 2,70 metri.
3	Demolizione della parete tra camera e cabina armadi al piano primo.
4	Realizzazione di un vano per caminetto nel soggiorno (P.T.) ed un'intercapedine nella camera da letto soprastate.
5	Altre variazioni interne di modesta entità.

IRREGOLARITA' NEL FABBRICATO ACCESSORIO	
N	DESCRIZIONE
6	Imprecisa rappresentazione grafica con particolare riferimento al dimensionamento delle aperture verso l'esterno (passaggio carraio, porte d'ingresso, finestre), anche con l'interessamento di elementi strutturali.
7	Altezze interne inferiori: 2,15 m. anziché 2,30 m. al piano terra; 3,25 m. anziché 3,60 m. al piano primo (altezza massima).

Regolarizzabili mediante:

DEMOLIZIONI / COSTRUZIONI e/o RIPRISTINI	
N	DESCRIZIONE
3	Ripristino della parete tra camera e cabina armadi al piano primo; il posizionamento dovrà consentire il raggiungimento di un rapporto aeroilluminante positivo tra la superficie utile della camera e la superficie utile della finestra (D.M. 05/07/1975).
COSTO STIMATO: 1.500,00 €	

PROCEDURA DI SANATORIA EDILIZIA ai sensi dell'Art. 37 D.P.R. 380/2001 e 34bis (tolleranze costruttive)	
N	DESCRIZIONE
1-2-4-5-6-7	Imprecisa rappresentazione grafica con particolare riferimento al dimensionamento delle aperture verso l'esterno (passaggio carraio, porte d'ingresso, finestre), anche con l'interessamento di elementi strutturali.; realizzazione di un vano per caminetto nel soggiorno (P.T.) ed un'intercapedine nella camera da letto soprastate; altezze interne inferiori: 2,15 m. anziché 2,30 m. al piano terra; 3,25 m. anziché 3,60 m. al piano primo (altezza massima).
COSTI STIMATI	
Sanzione pecuniaria (comma 1 art. 37 DPR 380/2001)	
	1.032,00 €
SPESE DI PROGETTO (onorario ed oneri fiscali accessori) e DIRITTI DI SEGRETERIA	
	3.000,00 €
Totale	
	4.032,00 €

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

Allegato n. 11

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	approvato D.G.R. n. 16-5753 del 06/05/2013
Zona omogenea:	Nucleo di interesse storico - ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 18
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:	---

Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione:

Abitazione di tipo civile e fabbricato accessorio con cortile interno

Lotto UNICO costituito da:

FABBRICATO per l'ABITAZIONE da fondamenta a tetto, in angolo tra la Via Soldini e il Vicolo Volta, avente ingresso dal civico numero 2 (due) del Vicolo Volta, svolgentesi su due piani (piani terra e primo), collegati da scala interna.

Il fabbricato comprende:

- al piano terra: cucina, soggiorno, disimpegno e bagno;
- al primo piano: due camera e servizio igienico.

FABBRICATO ACCESSORIO in corpo staccato con ingresso da Vicolo A. Volta s.n.c., da fondamenta a tetto, svolgentesi su due piani (piani terra e primo), collegati da scala esterna.

Il fabbricato comprende:

- al piano terra: ripostiglio e autorimessa;
- al primo piano: lavanderia-servizio igienico, stenditoio, balcone, cortile interno.

TABELLA DI RIEPILOGO DELLE SUPERFICI LORDE

FABBRICATO	PIANO	DESINAZIONE DEGLI AMBIENTI/SPAZI INTERNI	SUPERFICIE (mq)
RESIDENZA - Vicolo A. Volta n. 2	TERRA	cucina, soggiorno, disimpegno e bagno	58,00
	PRIMO	due camera e servizio igienico	58,00
ACCESSORIO PER LA RESIDENZA Vicolo A. Volta s.n.c.	TERRA	ripostiglio e autorimessa	25,00
	PRIMO	lavanderia-servizio igienico, stenditoio	25,00
		balcone	5,00
	CORTILE	area libera utile.	38,00

Stato di manutenzione generale: NORMALE

Allegato n. 11

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

- murature perimetrali in mattoni-pietre e/o blocchi di laterizio;
- solai in latero-cemento e/o putrelle e tavelloni;
- coperture in legno con manto in coppi di laterizio.

Componenti edilizie e costruttive:

- pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica e/o monocottura;
- porta d'ingresso blindata per l'abitazione;
- porte interne in legno tamburato o simili;
- finestre in pvc per l'abitazione; in legno per l'accessorio;
- persiane di protezione;
- portone carraio in metallo verniciato, a tre ante scorrevoli su binari;
- intonaco interno di finitura in malta di calce-cemento, completo di tinteggiatura per pareti e soffitti;
- intonaco esterno di finitura in malta di calce-cemento, completo di tinteggiatura solo nel fabbricato d'abitazione.
- scala interna in pietra/marmo per l'abitazione;
- scala esterna in metallo verniciato per l'accessorio;
- servizi igienici completi di sanitari ed accessori.

Impianti:

- idrico-sanitario, riscaldamento, gas-metano, fognario.

L'impianto per il riscaldamento è solo presente nell'abitazione ed è costituito da: caldaia murale (collocata in cucina) alimentata a gas-metano; termosifoni in alluminio/acciaio.

E' altresì presente l'impianto per il condizionamento dell'aria.

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE: **NORMALE** (condizioni dignitose ma non recenti; impianti funzionanti).

Allegati n. 7-8-9 (fotografie esterne/interne)

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

(impianto elettrico; riscaldamento; condizionamento e climatizzazione; impianto antincendio: ascensori montacarichi e carri ponte; scarichi)

NON FORNITE ALLO SCRIVENTE.

Vedi ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA allegato all'atto di provenienza (**Allegato n. 6**).

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La consistenza, espressa in metri quadrati di superficie al lordo delle murature esterne, è stata determinata con l'ausilio delle planimetrie catastali, effettuando in occasione dei sopralluoghi alcune misure a campione all'interno ed all'esterno dei fabbricati (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi).

FABBRICATO	PIANO	DESTINAZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI	SUPERFICIE REALE mq	Coeff.	SUPERFICIE EQUIVALENTE mq
RESIDENZA Vicolo A. Volta n. 2	T	cucina, soggiorno, disimpegno e bagno	58	1,00	58,00
	1°	due camera e servizio igienico	58	1,00	58,00
ACCESSORIO PER LA RESIDENZA Vicolo A. Volta s.n.c.	T	ripostiglio e autorimessa	25	0,50	12,50
	1°	lavanderia-servizio igienico, stenditoio	25	0,60	15,00
	1°	balcone	5	0,25	1,25
	T	cortile	38	0,15	5,70
					150,45
SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE mq					150,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA _ Comune: CASTELNUOVO SCRIVIA _ Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1 _ Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili _ Destinazione: Residenziale _ Stato conservativo: normale

Superficie di riferimento: lorda

Valori Compravendita (€/mq) da 480 €/mq a 720 €/mq

Altri riferimenti: operatori/professionisti del mercato immobiliare locale

Valori medi (€/mq) da 600 €/mq a 1.000/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetica a vista dell'intero lotto; sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provincia di Alessandria;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona;
 Uffici del registro di ---;
 Ufficio tecnico di Castelnuovo Scrivia.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto UNICO

Stima sintetica a vista dell'intero corpo			120.000,00 €
-----			-----
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			-----
IMMOBILE	SUPERFICIE	VALORE ¹	VALORE TOTALE
FABBRICATO D'ABITAZIONE, FABBRICATO ACCESSORIO E CORTILE	150,00 mq	800,00 €/mq	120.000,00 €
¹ valore definito dallo scrivente.			

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero MEDIO ponderale	Valore diritto e quota
---	Lotto UNICO	vedi precedente tabella di dettaglio	120.000,00 €	120.000,00 €

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%) -18.000,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: -6.872,00 €

Giudizio di comoda divisibilità: non essere applicabile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ ~~95.128,00~~

Prezzo
approssimato
per eccesso

95.000,00 €

AAA

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni dell'immobile così come è stato possibile osservarlo in occasione del sopralluogo eseguito alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 31/03/2026; nonchè alle informazioni ed ai documenti ricevuti/acquisiti.

Inoltre, lo scrivente precisa di aver osservato l'immobile limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini.

ALLEGATI:

- 1) Mappa generale del Comune.
- 2) Estratto della mappa catastale.
- 3) Visura catastale per soggetto (A); visura catastale storica per u.i.u. cat. A4 (B); visura catastale storica per u.i.u. cat. C6 (C).
- 4) Planimetria catastale storica per u.i.u. cat. A4.
- 5) Planimetria catastale storica per u.i.u. cat. C6.
- 6) Atto notarile di provenienza.
- 7) Fotografie esterne.
- 8) Fotografie del fabbricato d'abitazione.
- 9) Fotografie del fabbricato accessorio.
- 10) S.C.I.A. in sanatoria – anno 2015.
- 11) Raffronto tra SCIA 2015 e stato attuale dell'immobile.
- 12) Precisazioni Anagrafe.
- 13) Ispezione ipotecaria aggiornata in data 05/06/2026.

Tortona, li **10/06/2026**

geom. Arpe Paolo