

---

## Tribunale di Alessandria

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPER BANCA SPA**



contro: 



N° Gen. Rep. **88/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2024 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



**Esperto alla stima:** Geom Enrico Greco  
**Codice fiscale:** GRCNRC82M24A182T  
**Studio in:** p.zza G. Verdi 4A - Sale  
**Telefono:** 0131/847049  
**Fax:** 0131/845340  
**Email:** info.geocorporation@gmail.com  
**Pec:** enrico.greco@geopec.it



## 1. Dati Catastali

**Bene:** vicolo Frambaglia, 3/5 - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

[REDACTED] nata a :  
prieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] - Pro-

[REDACTED] nato a :  
ta' 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] - Proprie-

foglio 55, particella 639, subalterno 17, scheda catastale presente, indirizzo vicolo Frambaglia,  
3, piano 1, comune Castelnuovo Scrivia, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superfi-  
cie 98 mq, rendita € 336,99

## 2. Stato di possesso

**Bene:** vicolo Frambaglia, 3/5 - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Occupato saltuariamente dal debitore**

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** vicolo Frambaglia, 3/5 - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** vicolo Frambaglia, 3/5 - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** POZZOLI S.P.A., BPER BANCA S.P.A.

## 5. Comproprietari

**Beni:** vicolo Frambaglia, 3/5 - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: [REDACTED] risulta comproprietario con la signora [REDACTED]  
per la quota di ½ ciascuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** vicolo Frambaglia, 3/5 - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** vicolo Frambaglia, 3/5 - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** vicolo Frambaglia, 3/5 - Castelnuovo Scrivia (AL) - 15053

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 31.774,00      approssimato a      **€ 32.000,00**

Beni in **Castelnuovo Scrivia (AL)**  
 Località/Frazione  
 vicolo Frambaglia, 3/5

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
 Data di presentazione: 20-03-2024

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelnuovo Scrivia (AL) CAP: 15053, vicolo Frambaglia 3/5

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Castelnuovo Scrivia - vicolo Frambaglia, 3/5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Castelnuovo Scrivia - via Berri 6b

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ nata a :

██████████ - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni ██████████ nato a :

██████████ - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 55, particella 639, subalterno 17, scheda catastale presente, indirizzo vicolo Frambaglia, 3, piano 1, comune Castelnuovo Scrivia, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 336,99

Derivante da: - VARIAZIONE del 30/07/2002 Pratica n. 186771 in atti dal 30/07/2002 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4243.1/2002) - VARIAZIONE del 30/07/2002 Pratica n. 201707 in atti dal 28/08/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 186771.1/2002) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 Pratica n. 220474 in atti dal 19/09/2002 VARIAZIONE DI TOPO NOMASTICA (n. 5535.1/2002) - DIVISIONE del 27/06/2008 Pratica n. AL0192619 in atti dal 27/06/2008 DIVISIONE (n. 9966.1/2008) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2008 Pratica n. AL0197452 in atti dal 02/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10298.1/2008) - VARIAZIONE del 28/01/2009 Pratica n. AL0020306 in atti dal 28/01/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 762.1/2009) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2009 Pratica n. AL0200915 in atti dal 28/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10861.1/2009) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: non si tratta di condominio



Confini: da NORD ed in senso orario : muro perimetrale verso vicolo Frambaglia, vano scala

comune mappale 639 subalterno 15, muro perimetrale verso cortile comune mappale 2747, proprietà al mappale 2746 subalterno 6 e muro perimetrale verso vicolo Frambaglia.

Note: Il mappale 639 subalterno 17 è graffato con il mappale 2746 subalterno 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla planimetria catastale non è indicata una piccola tramezza a tutta altezza di circa 70 cm. presente all'ingresso dell'appartamento che divide l'ingresso dall'angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

DOCFA: € 450,00

DIRITTI DI SEGRETERIA: € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto sopra dichiarato NON si dichiara la conformità catastale.

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

Castelnuovo Scrivia è un piccolo paese di circa 5.000 abitanti, ben servito a livello di servizi primari e vicino alla cittadina tortonese, che dista a pochi Km. L'appartamento oggetto di esecuzione si trova nel pieno centro storico a pochi muniti dalla piazza centrale del paese.

**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:** Non specificato

**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**

Note: Al momento del sopralluogo era presente solo l'esecutato che occupa saltuariamente l'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BPER BANCA SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio PIOLLOTTI Ottavio in data 26/03/2009 ai nn. 93089/21156; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di





Tortona in data 08/04/2009 ai nn. 1344/217; Importo ipoteca: € 170.394,00; Importo capitale: € 85.197,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di POZZOLI SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP del Tribunale di Alessandria in data 13/09/2017 ai nn. 4998 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Tortona in data 02/10/2017 ai nn. 2681/1916; L'immobile descritto si riferisce al foglio 55 particella 2746 sub. 5 a favore di POZZOLI SPA per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] per la quota di 1/2.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BPER BANCA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Alessandria in data 10/02/2024 ai nn. 421 iscritto/trascritto a Tortona in data 10/04/2024 ai nn. 1257/1016.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuno.

**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:** Nessuno

**Millesimi di proprietà:** non ci sono millesimi di proprietà

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** trattasi di nr. 3 unità abitative, disposte su tre piani diversi, ma non si tratta di un contesto condominiale gestito da un amministratore esterno. Il tutto viene gestito dai proprietari.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non è presente un attestato di prestazione energetica

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

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

**Titolare/Proprietario:** La Casa di Riposo E.G. Balduzzi di Castelnuovo Scrivia eredita per l'intera quota di proprietà dalla signora [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 26/03/2009. In forza di atto tra vivi - identificazione catastale - a rogito di Notaio MARZIANO CARNEVALE RICCI, in data 06/06/2003, ai nn. 19019; registrato a Tortona, in data 19/06/2003, ai nn. 251/2; trascritto a Tortona, in data 05/07/2003, ai nn. 2485/1757.



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 acquistano da Casa di Riposo G.E. BALDUZZI con sede a Castelnuovo Scrivia dal 26/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OTTAVIO Piolti, in data 26/03/2009, ai nn. 93088/21155; trascritto a Tortona, in data 08/04/2009, ai nn.

Continuità delle trascrizioni: Si

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: protocollo 11232 del 06.12.2008

Intestazione: i n qualità di Presidente della

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Dalla documentazione ricavata presso il Comune di Castelnuovo Scrivia si evince sul frontespizio della domanda un numero annotato a matita( nr. 124 ) presumibilmente il numero di registrazione della D.I.A.

Per lavori: OPERE INTERNE

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 06/12/2008 al n. di prot. 11232

Abitabilità/agibilità in data 09/03/2009 al n. di prot.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata presentata il 19.02.2009 al prot. nr. 1681 A sua volta il Certificato di agibilità nr. 06-2009 datata 09.03.2009 è stata rilasciata in data 23.03.2009

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente all'ingresso una piccola tramezza a tutta altezza, che nasconde la cucina, tramezza in forati di circa 70 cm.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Tramezza all'ingresso dell'appartamento

SCIA IN SANATORIA: € 500,00

SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 512,00

Oneri Totali: **€ 1.012,00**

Note: Qualora mai si volesse evitare sanzioni amministrative e pratiche edilizie, si consiglia la demolizione totale della tramezza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A fronte della documentazione NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Il CTU precisa che all'ingresso dell'appartamento, a nascondere la cucina, c'è una piccola tramezza di 70 cm. in parte a tutta altezza, una difformità di lieve entità eventualmente sanabile con la sua totale demolizione.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'alloggio oggetto di esecuzione si trova nel pieno centro storico di Castelnuovo Scrivia, un paese di circa 5.000 abitanti della provincia di Alessandria. L'alloggio si trova in vicolo Frambaglia, 3 nelle prime vicinanze della piazza del paese. Il fabbricato ha tre unità abitative, una al piano terra, una al piano primo e una al secondo piano accessibili tramite una scala interna. L'immobile è privo di ascensore e l'immobile oggetto di perizia si trova al piano primo. Arrivati al pianerottolo del piano primo troviamo una porta blindata che da accesso all'appartamento che presenta un soggiorno / cucina open space, un disimpegno che divide la zona giorno e la zona notte, un ripostiglio, un bagno e due camere da letto, di cui una matrimoniale. Completa la proprietà un balcone ad angolo accessibile dal pianerottolo del vano scala.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Castelnuovo Scrivia - vicolo Frambaglia, 3/5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Castelnuovo Scrivia - via Berri 6b

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'esecutato ha dichiarato che l'appartamento viene occupato saltuariamente con il figlio, per tal motivo è spesso chiuso, infatti presenta svariate macchie nere a soffitto e nelle pareti. L'immobile necessita di qualche opera di ristrutturazione, dalle pareti che andrebbero nuovamente rasate e tinteggiate, includendo anche il servizio igienico e le altre camere. La pavimentazione è in grès a forma rettangolare, porte interne in legno tamburate (in parte danneggiate), serramenti in PVC finto legno con doppio vetro privo di tapparelle o persiane, caldaia a gas metano con radiatori in alluminio, uno split per il raffreddamento.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **inesistente** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da normalizzare**

Rivestimento materiale: **piastrelle di grès** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **PIASTRELLE CERAMICA** condizioni: **da normalizzare**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**  
**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	dall'accesso atti non si sono evidenziati le dichiarazioni di conformità impiantistiche

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	non quantificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	la proprietà ha dichiarato che causa danneggiamento della caldaia il riscaldamento dell'immobile avviene da una stufa a pellet posizionata nel soggiorno

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	la proprietà ha dichiarato che il condizionatore con pompa di calore esterno funziona

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per tale calcolo si usa come riferimento la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale. A tal proposito verrà presa la superficie esterna linda, in ragione dei criteri di ponderazione previsti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	superf. esterna linda	94,00	1,00	94,00
BALCONE	superf. esterna linda	13,00	0,30	3,90
		<b>107,00</b>		<b>97,90</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Castelnuovo Scrivia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: RESIDENZIALE

Superficie di riferimento: Londa

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 920

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, decurtando il prezzo OMI.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Castelnuovo Scrivia.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.160,00.

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando. Il valore unitario attribuito, riscontrato dalle indagini di mercato, non rientra all'interno dei parametri OMI in quanto il prezzo elencato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un parametro di stato conservativo normale. L'immobile oggetto di perizia, non ricadendo in questo stato conservativo, ha subito un deprezzamento sul valore unitario.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
APPARTAMENTO	94,00	€ 400,00	€ 37.600,00
BALCONE	3,90	€ 400,00	€ 1.560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore Pertinenze

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 39.160,00

€ 39.160,00

€ 0,00

€ 39.160,00

€ 39.160,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	97,90	€ 39.160,00	€ 39.160,00

**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% )

€ 5.874,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.512,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 31.774,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

ad imposta di registro.

Data generazione:  
17-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom Enrico Greco**

